



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 228]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, मई 26, 2016/ज्येष्ठ 5, 1938

No. 228]

NEW DELHI, THURSDAY, MAY 26, 2016/JYAISTHA 5, 1938

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 10 मई 2016

सं. टीएमपी/79/2015-केपीटी—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार, कांडला पत्तन न्यास के नमक भूमि के पट्टा किराये के संशोधन हेतु कांडला पत्तन न्यास के प्रस्ताव का निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/79/2015-केपीटी

कांडला पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम:

- (i) श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii) श्री रजत सचर, सदस्य (अर्थशास्त्र)

आदेश

(मई 2016 के दूसरे दिन पारित)

यह मामला सॉल्ट लैंड के पट्टा किराये के संशोधन हेतु कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव दिनांक 15 दिसम्बर 2015 से संबंधित है।

- 2.1. इस प्राधिकरण ने आदेश सं. टीएमपी/15/2011-केपीटी दिनांक 9 अप्रैल 2012 द्वारा 5 जुलाई 2010 से पूर्वव्यापी प्रभाव से रु० 23,250/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से केपीटी के केपीटी नमक भूमि हेतु पट्टा किराया अनुमोदित किया था। अनुमोदित पट्टा किराये की वैधता 4 जुलाई 2015 तक पांच वर्षों हेतु निर्धारित की गई थी।
- 2.2. चूंकि प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये की वैधता 4 जुलाई 2015 को समाप्त हो रही थी, केपीटी के अनुरोध पर, प्राधिकरण ने सॉल्ट लैंड के पट्टा किराये की वैधता भारत के राजपत्र अधिसूचन सं. 241 दिनांक 8 जुलाई 2015 द्वारा 4 जुलाई 2015 के बाद छह माह अर्थात् 4 जनवरी 2016 तक अथवा केपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रशुल्क प्रस्ताव के आधार पर संशोधित पट्टा किराये की अधिसूचना की प्रभावी तारीख तक, जो भी पहले हो, विस्तारित की थी।
- 2.3. चूंकि सक्षम प्राधिकारी द्वारा दरें संशोधित किए जाने तक पट्टा किराये में 2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि मौजूदा पट्टा किराये की अनुसूची में पहले ही निर्धारित की जा चुकी है, केपीटी के सॉल्ट भूखंडों हेतु पट्टा किराये की विस्तारित वैधता अवधि के दौरान 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि जारी लागू रखने की अनुमति प्रदान की गई थी।
- 2.4. 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ मौजूदा पट्टा किराये का विस्तार मौजूदा परिदृश्य में अन्तराल से बचने के लिए केवल एक अस्थायी व्यवस्था है। इस संबंध में केपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर केपीटी के नमक भूमि हेतु निर्धारित किए जाने वाले पट्टा किराये को पूर्वव्यापी प्रभाव दिया जाना था, जैसाकि केपीटी द्वारा अनुरोध किया गया है।

3.1. इस परिप्रेक्ष्य में, केपीटी ने अपने पत्र सं. एलडब्ल्यू/पीएल/3323/528 दिनांक 15 दिसम्बर 2015 द्वारा 5 जुलाई 2015 से 5 वर्षों की अवधि के लिए सॉल्ट लैंड के पट्टा किरायों के संशोधन हेतु अपना प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। केपीटी द्वारा कही गई मुख्य बातों को नीचे सारबद्ध किया गया है:-

- (i) केपीटी के नमक भूखंडों के पट्टा किरायों की वैधता 04 जुलाई 2015 को समाप्त हो चुकी है। एमओएस द्वारा जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देश, (एलपीजी) 2014 और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पर विचार करते हुए, भूमि का बाजार मूल्य तथा पट्टा किराया संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड सं. 13(क), (ख) एवं (ग) के अनुसार निर्धारित किया गया है, जोकि नीचे दिए गए हैं:-

क. राज्य सरकार रेडी रिकनर:

दर प्रति हैक्टेयर	₹ 300=00
जमा: रॉयल्टी @ ₹ 8/- प्रति मीट्रिक टन (20 मी.ट. वार्षिक रूप में नमक भूमि का न्यूनतम उत्पादन) (न्यूनतम ₹ 400.00 प्रति हैक्टेयर)	₹ 400=00
जमा: शिक्षा अधिभार (₹ 150 प्रति हैक्टेयर)	₹ 150=00
कुल दर प्रति हैक्टेयर	₹ 850=00

तदनुसार, दर प्रति हैक्टेयर प्रतिवर्ष परिगणित होती है ₹ 344=00. [हैक्टेयर से एकड़ में परिवर्तन है 2.47105 इस तरह 850 / 2.47105 = ₹ 344 / एकड़]. अब, 2015 के अद्यतन पट्टा किराया ₹ 379/एकड़/वार्षिक परिगणित होता है।

ख. पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि के साथ पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा निर्णीत किया जाना है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर।

वर्ष 2010 में केपीटी द्वारा आबंटित नमक भूमि का लेनदेन रजिस्ट्रार के पास निम्नलिखित पार्टियों के लिए पंजीकृत किया गया था। तथापि, पिछले तीन वर्षों के दौरान कोई लेनदेन पंजीकृत नहीं किए गए हैं।

पार्टी का नाम	क्षेत्र (एकड़ों में)	ऑफर किया गया उच्चतम प्रीमियम (₹ में)
मै0 गणपति सॉल्ट वर्क्स, गांधीधाम	50	₹ 252000=00
मै0 नीलकंठ कोल मेन्युफेक्चरिंग प्रा0 लि0, गांधीधाम	50	₹ 213480=00
मै0 नीलकंठ कोल मेन्युफेक्चरिंग प्रा0 लि0, गांधीधाम	50	₹ 213480=00
मै0 नीलकंठ कोल मेन्युफेक्चरिंग प्रा0 लि0, गांधीधाम	50	₹ 213480=00
मै0 अजंता प्रॉपर्टीज, गांधीधाम	100	₹ 221171=00
मै0 नीलकंठ इंटरप्राइजेज	100	₹ 219474=00
मै0 नीलकंठ इंटरप्राइजेज	100	₹ 219474=00
मै0 नीलकंठ इंटरप्राइजेज	100	₹ 219474=00
मै0 रेन्कर्स सॉल्ट वर्क्स, गांधीधाम	100	₹ 275471=00
मै0 नीलकंठ कोल मेन्युफेक्चरिंग प्रा0 लि0, गांधीधाम	50	₹ 213480=00

ग. 2012 ई-नीलामी के दौरान केपीटी के स्वामित्व वाली नमक भूमि के निविदा-सह-नीलामी में उद्धरित

उच्चतम अपक्रंट प्रीमियम निम्नवत् है:-

प्लॉट सं.	क्षेत्र एकड़ों में	अपक्रंट मूल्य	प्राप्त हुई बोलियां	बोली की राशि	कुल समाप्ति दर	कुल अपक्रंट प्रीमियम	उच्चतम बोलीदाता का नाम
2	3	4	5	6	7	8	9
11	100	310,868.00	2	2,000.00	312,868.00	31,286,800.00	मै0 दुर्गेश इंटरप्राइज
15	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	मै0 दुर्गेश इंटरप्राइज
24	50	275,669.00	1	1,000.00	276,669.00	13,833,450.00	मै0 श्री चामुंडा सॉल्ट वर्क्स
16	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	मै0 सूर्यानगरी हाइ टेक टेक्स लि0
25	50	275,264.00	1	1,000.00	276,264.00	13,813,200.00	मै0 श्री चामुंडा सॉल्ट वर्क्स
17	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	मै0 सरदेसाई मिन. एंड

							लॉजिस्टिक्स
18	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	मै0 सरदेसाई मिन. एवं लॉजिस्टिक्स
19	100	300,868.00	1	1,000.00	301,868.00	30,186,800.00	मै0 ऑटोमोसाइट पैकेजिंग
12	100	309,868.00	1	1,000.00	310,868.00	31,086,800.00	मै0 श्री राम सॉल्ट सप्लाय
13	100	304,868.00	1	1,000.00	305,868.00	30,586,800.00	मै0 श्री राम सॉल्ट सप्लाय
14	100	304,868.00	1	1,000.00	305,868.00	30,586,800.00	मै0 दुर्गेश इंटरप्राइज
20	100	300,868.00	1	1,000.00	301,868.00	30,186,800.00	मै0 दांडी केमफूड प्रा0 लि0
23	50	274,400.00	274,400.00	13,720,000.00	मै0 आर्य ट्रांसपोर्ट

प्राप्त हुआ उच्चतम अपक्रॉट प्रीमियम है रु0 **3,12,868=00** प्रति एकड़ (30 वर्षों के लिए)

घ. वर्ष 2014 के दौरान पल्लन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकर्ता मै0 राकेश नरुला एंड कम्पनी, वडोदरा द्वारा निर्धारित बाजार दर निम्नवत् है:-

क्र.सं.	स्थान	दर/एकड़ (रु0 में)					
		10 एकड़ तक	11 एकड़ से 50 एकड़	51 एकड़ से 100 एकड़	101 एकड़ से 300 एकड़	301 एकड़ से 1000 एकड़	1000 एकड़ से अधिक
	प्लॉट के आकारों के लिए मान्यता प्राप्त विभिन्न प्रतिशत	105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	कांडला	231000.00	231000.00	220000.00	198000.00	165000.00	110000.00
2.	मिठीरोहर	199500.00	199500.00	190000.00	171000.00	142500.00	95000.00
3.	खारीरोहर	199500.00	199500.00	190000.00	171000.00	142500.00	95000.00
4.	पडाना	178500.00	178500.00	170000.00	153000.00	127500.00	85000.00
5.	वरसाना	178500.00	178500.00	170000.00	153000.00	127500.00	85000.00
6.	चिरई	168000.00	168000.00	160000.00	144000.00	120000.00	80000.00
7.	मोती चिरई	168000.00	168000.00	160000.00	144000.00	120000.00	80000.00
8.	जुंगी	136500.00	136500.00	130000.00	117000.00	97500.00	65000.00

ड. कोई अन्य प्रासंगिक कारण जो पल्लन द्वारा पहचान किए जाएं।

टीएमपी ने अधिसूचना सं. 118 दिनांक 04-05-2012 द्वारा, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 05-07-2010 से रु0 23,250=00 प्रति एकड़ वार्षिक की दर से पट्टा किराये निर्धारित किए थे। वर्ष 2015 में दर परिगणित होती है रु0 **25,669=88** प्रति एकड़ वार्षिक अर्थात् रु0 **25,670=00**। अब, एलपीजी-2014 के खंड 18(ख) के अनुसार, पट्टा किराये/आरक्षित मूल्य अद्यतन बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर सुविचारित किए गए हैं। उपर्युक्त के आधार पर, अद्यतन बाजार मूल्य रु0 4,27,833/- प्रति एकड़ (अर्थात् $25,670 * 100\% / 6\%$) परिगणित किया गया है।

- (ii) केपीटी के न्यासी बोर्ड ने केपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एफ.ए. एंड सी.ए.ओ., मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक आई/सी तथा सचिव को सदस्य रखते हुए भूमि आबंटन समिति (एलएसी) गठित की थी।
- (iii) एलएसी ने 04-07-2015 को हुई अपनी बैठक में भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 को मद्देनजर रखते हुए तथा उपर्युक्त पहलुओं पर विचार करते हुए 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 05-07-2015 से आगे यथा चिह्नित उच्चतम कारक होते हुए 05-07-2010 से रु0 23,250/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दरमान दर पर 2 प्रतिशत वृद्धि पर विचार करते हुए निर्धारित रु0 25,670/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की एकसमान दर अनुशंसित की थी। (04-07-2015 को हुई एलएसी बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति केपीटी द्वारा भेजी गई है।)
- (iv) एलएसी अनुशंसाओं के आधार पर केपीटी के नमक भूखंडों की दरों के संशोधन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया था। परन्तु, प्रस्ताव इन अभियुक्तियों के साथ वापिस भेज दिया गया था कि केपीटी द्वारा नमक भूखंडों के हाल ही के नीलामी प्रयासों में कोई प्रतिसाद नहीं मिलने के मद्देनजर, इस मामले पर एलएसी द्वारा पुनर्विचार किए जाने की आवश्यकता है।
- (v) (क) एमओएस ने नमक उत्पादन प्रयोजन के लिए भूमि हेतु निर्धारित उच्चतर दरों पर चिंता भी व्यक्त की थी, जिसकी वजह से भावी बोलीदाताओं से कोई प्रतिसाद नहीं मिलने की वजह से भूखंड खाली रह गए थे।
- (ख) संयुक्त सचिव, पोत परिवहन मंत्रालय, नई दिल्ली ने डी.ओ. पत्र सं. पीडी-13017/2/2014-पीडी. IV दिनांक 08-07-2015 द्वारा आबंटन समिति/बोर्ड द्वारा भूमि के बाजार मूल्य/आरक्षित मूल्य की अनुशंसा करने से संबंधित मुद्दा भी टीएमपी के समक्ष प्रमुखता से उठाया था। उपर्युक्त डी.ओ. पत्र में उल्लेख किया गया है कि अभ्यावेदन प्राप्त हुए हैं, कि कुछ पल्लनों में भूमि नीति दिशानिर्देशों के अभियांत्रिक और असंगत क्रियान्वयन द्वारा उच्च बाजार मूल्य निर्धारित किए गए हैं। उपर्युक्त पत्र में यह भी स्पष्ट किया गया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार बाजार मूल्य का चयन किए जाने के समय, प्रासंगिक कारक का चयन करने के लिए जरूरी

ध्यान रखा जाना चाहिए जोकि भूमि का वास्तविक बाजार मूल्य लेता है। अभियांत्रिक तथा भूमि नीति दिशानिर्देशों के असंगत क्रियान्वयन से महंगाई बढ़ सकती है और अवास्तविक बाजार मूल्य जिसके परिणामस्वरूप निविदा सह नीलामियों को कम प्रतिसाद मिलता है और तत्पश्चात पत्तन के कारोबार को नुकसान पहुंचता है। यह भी स्पष्ट किया गया है कि यह अनिवार्य नहीं है कि भूमि आबंट समिति भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के उच्चतम और सही औचित्य के साथ दूसरे कारक को ले। (उपर्युक्त डी. ओ. पत्र की प्रति केपीटी द्वारा भेजी गई है।)

- (vi) तदनुसार, यह मामला नमक भूखंडों के दर ढांचे की समीक्षा करने के लिए एलएसी के समक्ष पुनः प्रस्तुत किया गया था जो एलएसी द्वारा 04-07-2015 को हुई अपनी पूर्व बैठक में अनुशंसित की गई थी।
- (vii) नमक के बाजार मूल्य तथा प्रस्तावित पट्टा किराया की समीक्षा और अनुशंसा करते समय एलएसी द्वारा सुविचारित पांच कारकों के अधीन भूमि भूखंड के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया नीचे दिए गए हैं:-
- (क) **संशोधन की देय तारीख अर्थात् 5 जुलाई 2015 को संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के 13(ग) में उल्लिखित विभिन्न कारकों के अनुसार बाजार दर तथा पट्टा किराया दर्शाता विवरण।**

संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड 13(ग) के अनुसार कारक	वर्ष 2015 के लिए प्रति एकड़ बाजार मूल्य (अद्यतन)	वर्ष 2015 के लिए 6 प्रतिशत प्रति एकड़/प्रतिवर्ष की दर से पट्टा किराया (अद्यतन)
(क) क्षेत्र में भूमि कीमतों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो।	₹ 6,317/-	₹ 379/-
(ख) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि के साथ, पत्तन के पड़ोस (पत्तनों के पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किए जाते हैं) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर।	₹ 2,83,567/- केपीटी के पास उपलब्ध आंकड़ा 2010 का है। पिछले 3 वर्षों के दौरान कोई लेनदेन नहीं हुआ है।	₹ 17,014/- (नमक भूखंडों के मामले में प्राप्त उच्चतम अपफ्रंट प्रीमियम के औसत से विपथित दर) केपीटी के पास उपलब्ध आंकड़ा 2010 का है। पिछले 3 वर्षों के दौरान कोई लेनदेन पंजीकृत नहीं किए गए हैं।
(ग) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों हेतु पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।	₹ 3,74,400/-	₹ 22,464/-
(घ) पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।	**	##
(ङ) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाए। वार्षिक वृद्धि देते हुए वर्ष 2010 एवं 2012 के लिए प्राप्त दर का औसत, जैसाकि दोनों दरें अर्थात् 2010 में प्राप्त निविदा एवं 2012 में प्राप्त निविदा भूमि का संशोधित मूल्य परिगणित करने के लिए पर्याप्त प्रतिनिधि हैं।	₹ 3,32,433/-	₹ 19,946/-

** पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता मै0 राकेश नरुला एंड कम्पनी, वडोदरा द्वारा निर्धारित दर निम्नवत् है:

2014 दर में 2 प्रतिशत वृद्धि जोड़ने के बाद निर्धारित 2015 की बाजार दर।

क्र.सं.	स्थान	भूमि का बाजार मूल्य (₹/एकड़)					
		10 एकड़ तक	11 एकड़ से 50 एकड़	51 एकड़ से 100 एकड़	101 एकड़ से 300 एकड़	301 एकड़ से 1000 एकड़	1000 एकड़ से अधिक
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	कांडला	235620.00	235620.00	224400.00	201960.00	168300.00	1121200.00
2.	मिठीरोहर	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00

3.	खारीरोहर	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00
4.	पडाना	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
5.	वरसाना	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
6.	चिरई	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
7.	मोती चिरई	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
8.	जुंगी	139230.00	139230.00	132600.00	119340.00	99450.00	66300.00

उपर्युक्त बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत पर सुविचारित 2015 के लिए पट्टा किराया।

क्र. सं.	स्थान	पट्टा किराया (रु०/एकड़)					
		10 एकड़ तक	11 एकड़ से 50 एकड़	51 एकड़ से 100 एकड़	101 एकड़ से 300 एकड़	301 एकड़ से 1000 एकड़	1000 एकड़ से अधिक
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	कांडला	14137.20	14137.20	13464.00	12117.60	10098.00	6732.00
2.	मिठीरोहर	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
3.	खारीरोहर	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
4.	पडाना	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
5.	वरसाना	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
6.	चिरई	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
7.	मोती चिरई	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
8.	जुंगी	8353.80	8353.80	7956.00	7160.40	5967.00	3978.00

- (viii) (क) एलएसी ने देखा था कि हाल ही में, कांडला पत्तन न्यास ने उपलब्ध प्लॉटों के स्थान/आकार पर विचार करते हुए ई-निविदा सह ई-नीलामी के माध्यम से आबंटन के लिए नमक भूखंड ऑफर किया था और तदनुसार बोर्ड के अनुमोदन के बाद भूमि के आबंटन के लिए एनआईटी अग्रणी स्थानीय समाचारपत्रों में प्रचार के माध्यम से जारी किया गया था। भूखंडों के ब्योरे निम्नवत् हैं:-

क्र.सं.	स्थान	भूखंड का आकार/क्षेत्र	अभ्युक्तिता
1.	कांडला	708 एकड़	पहले मै0 श्री ज्योति सॉल्ट इंडस्ट्रीज के रूप में ज्ञात
2.	पडाना गाँव	प्रत्येक 10 एकड़ के 22 भूखंड 99 एकड़	- पहले मै0 भुवनेश्वरी सॉल्ट वर्क्स के रूप में ज्ञात
3.	गाँव	272 एकड़	पहले मै0 श्री कांडला सॉल्ट इंडस्ट्रीज प्रा0 लि0 के रूप में ज्ञात
4.	गाँव	919 एकड़	पहले मै0 कनोरिया केमिकल्स एंड इंडस्ट्रीज लि0 के रूप में ज्ञात

- (ख) बोली-पूर्व बैठक भी 28-01-2015 को आयोजित की गई थी और भावी बोलीदाताओं के अनुरोध पर, 10 एकड़ के 22 भूखंडों के लिए भूमि के आबंटन हेतु शर्तें बदली गई थीं। चूंकि कोई बोलियां प्राप्त नहीं हुई थीं, इसलिए दोनों की तकनीकी बोलियां खोलने की तारीख कई बार विस्तारित की गई थी। आखिरकार, कोई प्रतिसाद प्राप्त नहीं होने पर निविदाएं वापिस ले लिए गए थे।

- (ग) कोई प्रतिसाद नहीं मिलने के निम्नलिखित कारण बताए गए हैं:-

- अवसादित बाजार परिस्थितियों तथा मंदी की वजह से नमक के मामले में माँग की कमी;
- 2010 की दरों की तुलना में नमक के बिक्री मूल्य में काफी गिरावट;

- (iii) ₹ 25,167/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के आरक्षित कीमत पर भूखंडों की केपीटी ऑफर अधिक दिखाई देती है, 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तथा प्रत्येक 5 वर्षों के बाद संशोधन, गुजरात सरकार की दरों की तुलना में, जोकि बिना किसी वृद्धि के मात्र ₹ 850/- प्रति हैक्टेयर है और प्रत्येक 3 वर्षों में 10 प्रतिशत की वृद्धि होती है।
- (iv) अनाधिकृत अतिक्रमणों की आशंका है।
- (ix) एलएसी ने इस प्रकार उच्चतम दर का विकल्प नहीं लेने हेतु अपनी अनुशंसा का औचित्य दिया है जोकि निम्नवत् है:-
- (क) ₹ 25,167/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का आरक्षित मूल्य रखते हुए, बोली के बार-बार विस्तारों और एनआईटी के बृहत् परिचालन के बावजूद कोई प्रतिसाद नहीं मिला है।
- (ख) प्रतिसाद नहीं मिलने की वजह से, नमक भूखंड निष्क्रिय रह गया है, परिणामस्वरूप केपीटी को राजस्व की हानि हो रही है।
- (x) एलएसी ने उपर्युक्त पांच कारकों के उच्चतम से इतर दरों के निर्धारण के संबंध में मुद्दों पर विचार किया है। एलएसी द्वारा निर्णय लिया गया था कि वे उपर्युक्त कारकों के उच्चतम पर विचार नहीं करेंगे, (क) ₹ 25,167/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर से आरक्षित कीमत रखना, बोली के बार-बार विस्तारों तथा आरएफक्यू के बृहत् परिचालन के बावजूद कोई प्रतिसाद प्राप्त नहीं हुआ है; (ख) उपर्युक्त आरक्षित कीमत पर कोई प्रतिसाद नहीं मिलने के लिए ओएसडी (सी) द्वारा दिया गया स्पष्टीकरण और परिणामस्वरूप पत्तन को राजस्व की हानि।
- (xi) विचार-विमर्श के बाद, एलएसी ने 29 सितम्बर 2015 को हुई अपनी बैठक में कारक (ड) पर विचार करते हुए निर्धारित पट्टा किराये की अनुशंसा की थी, जिसमें बताया गया है कि - "कोई अन्य प्रासंगिक कारक जिनकी पत्तन द्वारा पहचान की जा सकती है", जोकि वार्षिक वृद्धि देते हुए वर्ष 2010 एवं 2012 के लिए प्राप्त दर का औसत है, क्योंकि दोनों दरें अर्थात् वर्ष 2010 में प्राप्त निविदा एवं 2012 में प्राप्त निविदा भूमि के संशोधित पट्टा किरायों की गणना करने के लिए पर्याप्त प्रतिनिधि हैं, जोकि 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तथा प्रत्येक पांच वर्षों के बाद पुनर्निर्धारण के साथ ₹ 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष परिगणित होता है। (एलएसी की दिनांक 29-09-2015 को हुई बैठक के कार्यवृत्तों की प्रति केपीटी द्वारा भेजी गई है।) तदनुसार, बाजार दर ₹ 3,32,433/- प्रति एकड़ परिगणित होती है।
- (xii) एलएसी की अनुशंसाएं बोर्ड के समक्ष इसकी दिनांक 31-10-2015 को हुई बैठक में प्रस्तुत की गई थीं और बोर्ड ने विस्तृत चर्चा तथा विचार-विमर्श के बाद एलएसी की अनुशंसाओं को अनुमोदित करने का संकल्प पारित किया था। (बोर्ड के संकल्प सं. 119 दिनांक 31-10-2015 की प्रति केपीटी द्वारा भेजी गई है।)
- (xiii) तदनुसार, प्राधिकरण से अनुरोध किया गया है कि न्यासी बोर्ड द्वारा अपनी दिनांक 31-10-2015 को हुई बैठक में यथा अनुमोदित 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ दिनांक 05-07-2015 से कांडला पत्तन न्यास के नमक भूखंड का पट्टा किराया तथा बाजार दर क्रमशः ₹ 3,32,433/- प्रति एकड़ और ₹ 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष अनुमोदित की जाए।

3.2. केपीटी का प्रस्ताव एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित और केपीटी बोर्ड द्वारा यथा अनुमोदित अर्थात् बाजार दर संशोधन और कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि का पट्टा किराया क्रमशः ₹ 3,32,433/- प्रति एकड़ और ₹ 19,946/- (₹ 3,32,433/- × 6%) प्रति एकड़ प्रतिवर्ष 05 जुलाई 2015 से 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 5 वर्षों की अवधि के लिए केपीटी नमक भूखंडों हेतु दरों की अनुसूची हेतु प्राधिकरण के अनुमोदन के लिए है।

3.3. प्रशुल्क आदेश दिनांक 1 अप्रैल 2012 में अनुमोदित नमक भूमि हेतु पट्टा किराया, 4 जुलाई 2015 को लागू पट्टा किराया और 5 जुलाई 2015 से 4 जुलाई 2010 तक पूर्वव्यापी प्रभाव से प्रस्तावित पट्टा किरायों की तुलनात्मक स्थिति निम्नवत् है:-

(₹ प्रति एकड़/वार्षिक)

आदेश सं. टीएएमपी/15/2011-केपीटी दिनांक 9 अप्रैल 2012 द्वारा अनुमोदित पट्टा किराया (5 जुलाई 2010 से 4 जुलाई 2015)	2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए 4 जुलाई 2015 से लागू पट्टा किराया	केपीटी का मौजूदा प्रस्ताव	
		बाजार मूल्य (प्रति एकड़)	प्रस्तावित पट्टा किराया @ 5 जुलाई 2015 से भूमि के बाजार मूल्य का 6%
₹ 23,250/-	₹ 25,167/-	₹ 3,32,433/-	₹ 19,946/-

4. निर्धारित परामर्शी प्रक्रिया के अनुसार, केपीटी प्रस्ताव दिनांक 15 दिसम्बर 2015 की प्रति हमारे पत्र दिनांक 30 दिसम्बर 2015 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों को उनकी टिप्पणियों के लिए परिचालित की गई थी। उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों से प्राप्त टिप्पणियां केपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 23 फरवरी 2016 और अनुवर्ती पत्र दिनांक 3 मार्च 2016 द्वारा उपयोक्ता/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर अपना जवाब भेजा था।

5.1. संदर्भित मामले में संयुक्त सुनवाई 17 फरवरी 2016 को केपीटी परिसर में आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में, केपीटी ने अपने प्रस्ताव का पावर प्वाइंट प्रस्तुतीकरण दिया था। केपीटी, संबद्ध उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों/निकायों/भावी बोलीदाताओं ने अपने निवेदन पेश किए थे।

5.2. संयुक्त सुनवाई में, उरवाकुंज निकोटिन इंडस्ट्रीज, श्री लक्ष्मी सॉल्ट एंड एलाइड इंडस्ट्रीज और विजय सॉल्ट सिडिकेट ने अपने लिखित निवेदन भेजे थे। इन उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों द्वारा किए गए लिखित निवेदन हमारे पत्र दिनांक 22 फरवरी 2016 द्वारा केपीटी को प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजे गए थे। श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन ने भी अपने पत्र दिनांक 17 फरवरी 2016 और अनुवर्ती पत्र दिनांक 20 फरवरी 2016 द्वारा अपनी टिप्पणियां जमा की थीं। श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन से प्राप्त टिप्पणियां हमारे पत्र दिनांक 24 फरवरी 2016 द्वारा प्रतिपुष्टि सूचना के रूप में भेजी गई थीं। केपीटी ने अपने पत्र दिनांक 3 मार्च 2016 द्वारा उपयोक्ताओं/उपयोक्ता संगठनों की टिप्पणियों पर अपना प्रतिसाद भेजा था।

6. प्रस्ताव दिनांक 15 दिसम्बर 2015 की प्राथमिक संवीक्षा के आधार पर, केपीटी से हमारे पत्र दिनांक 01 अप्रैल 2016 द्वारा अपेक्षित सूचना/संशोधित प्रस्ताव भेजने का अनुरोध किया गया था। केपीटी ने अपने ईमेल दिनांक 06 अप्रैल 2016 द्वारा हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण पर अपना प्रतिसाद भेजा था। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण और केपीटी द्वारा दिए गए बिन्दुवार उत्तर नीचे तालिकाबद्ध किए गए हैं:-

क्र.सं.	हमारे द्वारा मांगी गई सूचना/स्पष्टीकरण	केपीटी से उत्तर
(i)	<p>(क) यह देखा गया है कि नमक भूमि के 50 एकड़ तथा 100 एकड़ के पार्सलों हेतु वर्ष 2010 में प्राप्त नीलामी कीमत की राशि में 2 प्रतिशत की वृद्धि की गई है ताकि कुल 750 एकड़ के लिए ₹ 18,85,79,651/- पर वर्ष 2015 के लिए नमक भूमि के मूल्य पर पहुंचा जा सके। इसी तरह, नमक भूमि के 50 एकड़ तथा 100 एकड़ के पार्सलों हेतु वर्ष 2012 में प्राप्त नीलामी कीमत में 2 प्रतिशत की वृद्धि की गई है ताकि कुल 1150 एकड़ के लिए ₹ 37,14,59,571/- पर वर्ष 2015 के लिए नमक भूमि के मूल्य पर पहुंचा जा सके। केपीटी द्वारा परिगणित 1900 एकड़ नमक भूमि (1150 एकड़ + 750 एकड़) का औसत मूल्य यह कहते हुए ₹ 294757/- प्रति एकड़ [(371459571 + 188579651) / 1900] है कि वृद्धि देते हुए वर्ष 2010 एवं 2012 के लिए प्राप्त औसत मूल्य नमक भूमि का संशोधित बाजार मूल्य परिगणित करने के लिए पर्याप्त प्रतिनिधि है। इसलिए, ₹ 19946/- के प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के समय 2015-16 से 2044-45 तक 30 वर्षों की अवधि के लिए 14.7781 का विभाज्य कारक (जोकि 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 7.9872 के छूट कारक पर ₹ 1 के उत्पाद का जोड़ है) लागू करते हुए केपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण अर्थात्, ₹ 294757 / 14.7781 स्पष्ट नहीं है क्योंकि नमक भूमि का ₹ 294757/- का बाजार मूल्य 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि पर विचार करने के बाद वर्ष 2015 का है। यह देखा गया है कि ₹ 294757/- पर भूमि के बाजार मूल्य पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए, पट्टा किराया ₹ 17685/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष परिगणित होता है। अतः केपीटी से अनुरोध है कि उपर्युक्त पर्यवेक्षण के आलोक में नमक भूमि हेतु प्रस्तावित पट्टा किराये की जांच करे।</p>	<p>विभिन्न नमक भूमि के लिए वर्ष 2010 एवं 2012 में किया गया ई-निविदा सह ई-नीलामी अपक्रंट आधार पर था। इसलिए, अपक्रंट प्रीमियम से वार्षिक पट्टा किराया परिगणित करने के लिए ₹ 294757/- का औसत अपक्रंट प्रीमियम (2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ 7.9872 के छूट कारक पर ₹ 1/- के उत्पाद के जोड़ के होते हुए) 14.7781 से विभाजित किया गया है। आदेश दिनांक 09-04-2012, राजपत्र सं. 118 दिनांक 04-05-2012 द्वारा अधिसूचित, द्वारा कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि के पट्टा किराये अनुमोदित करते समय टीएएमपी द्वारा यही तरीका अंगीकृत किया गया था। इस संबंध में, उपर्युक्त टीएएमपी आदेश के पैरा 13 (ix) एवं (x) का अवलोकन करें, जोकि स्वतः स्पष्ट है। तथापि, सुलभ संदर्भ के लिए, ये पैरा नीचे पुनः प्रस्तुत किए गए हैं।</p> <p>(क). टीएएमपी आदेश दिनांक 09-04-2012 का पैरा 13 (ix)।</p> <p>“बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित अपक्रंट प्रीमियम 30 वर्षों की अवधि के लिए पट्टा किराये के वार्षिक भुगतान का कुल वर्तमान मूल्य है। अपक्रंट प्रीमियम को साधारणतः 30 वर्षों की अवधि में वितरित नहीं किया जा सकता, जैसाकि धनराशि के समय मूल्य के मद्देनजर उपयोक्ता संगठन विशेष द्वारा मांग की जाती है।”</p> <p>(ख). टीएएमपी आदेश दिनांक 09-04-2012 का पैरा 13 (x)।</p> <p>“भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु पत्तन न्यास द्वारा सुविचारित किए जाने वाले कारकों में से एक समान लेनदेनों हेतु पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा है, जैसाकि 2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 6.3(1)(iii) में यथा विनिर्दिष्ट किया गया है। तदनुसार, केपीटी ने जून 2010 में प्रत्येक भूखंड हेतु प्राप्त हुई बोलियों को उच्चतम मूल्य को लेखा में लिया है और तब पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए सभी उच्चतम बोलियों के औसत पर पहुंचा है क्योंकि सम्पूर्ण नमक भूमि के लिए एकल दर निर्धारित की गई है। इसके अलावा, यह स्वीकार करना होगा कि औसत मूल्यों पर विचार से अन्तर पैदा होंगे जोकि मूल्यों की सीमा में प्रचलित हो सकते हैं।</p> <p>पहले उल्लिखित कारणों से, क्रमशः जून 2010 और जनवरी 2012 में हुई प्रथम एवं दूसरी नीलामियों में प्राप्त अपक्रंट प्रीमियम के मूल्य केपीटी नमक भूमि के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के लिए दोनों पर विचार किया गया है।</p> <p>जैसाकि पहले स्पष्ट किया गया है, नीलामी में प्राप्त अपक्रंट प्रीमियम नमक भूमि के लिए पट्टा किराये के बाजार मूल्य के जोड़ का प्रतिनिधित्व करता है। यह उल्लेखनीय है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 6.3.1(ग) पट्टा किराये में 2 प्रतिशत वार्षिक की वृद्धि विनिर्दिष्ट करता है। खंड 6.1.1(क)(ii) भी 2 प्रतिशत वार्षिक तक पिछले वर्षों के लिए पंजीकृत वास्तविक लेनदेनों की औसत दर में वृद्धि करने के बारे में उल्लेख करता है ताकि भूमि के वर्तमान मूल्य पर पहुंचा जा सके। वर्तमान मामले में, जनवरी 2012 के निविदाओं का अपक्रंट प्रीमियम जुलाई 2010 के सामान्य प्लेटफार्म पर लाया जाना है। अतः, वर्ष 2012 में दूसरी नीलामी में प्राप्त अपक्रंट प्रीमियम में 2 प्रतिशत वार्षिक तक वृद्धि वापिस ली गई है ताकि उन्हें वर्ष 2010 के स्तर पर लाया जा सके। तदनुसार, संशोधित औसत अपक्रंट प्रीमियम जुलाई 2010 के ₹ 261739/- प्रति एकड़ पर परिगणित होता है।</p>

		<p>2010 के भूमि नीति दिशानिर्देशों का खंड 6.3(3) वार्षिक रिकरायों से अपफ्रंट प्रीमियम पर पहुंचने के लिए 6 प्रतिशत की दर के समकक्ष छूट दर जमा पट्टा किराये पर वार्षिक वृद्धि निर्धारित करता है, जोकि दो प्रतिशत वार्षिक है। मौजूदा मामले में, पट्टा किराये अपफ्रंट प्रीमियम से विपथित किए जाने हैं। इस प्रकार, अपफ्रंट प्रीमियम से पट्टा किरायों का निर्धारण के लिए यह आरक्षित प्रक्रिया होगी। 8 प्रतिशत का छूट कारक लागू करते हुए और रु 23249/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष परिगणित करने के लिए आरक्षित प्रक्रिया का अनुसरण करते हुए यथा परिगणित वार्षिक पट्टा किराया। [रु 261739/- प्रति एकड़/11.258 = रु 23249/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष; रु 261739/- के प्रथम एवं द्वितीय नीलामी के अपफ्रंट प्रीमियमों का औसत मूल्य होते हुए तथा 30 वर्षों की अवधि के लिए 8 प्रतिशत के छूट कारक के लिए 8 प्रतिशत के छूट कारक के लिए वार्षिकी तालिका के अनुसार रु 1/- हेतु वर्तमान मूल्य होते हुए।]</p> <p>इसलिए, रु 19946/- की पट्टा किराया दर ठीक प्रकार से परिगणित की गई है।</p>
(ख)	<p>केपीटी ने ऊपर स्पष्ट किए गए अनुसार पट्टा किराया रु 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पर विपथित किया है और उससे रु 3,32,433/एकड़ (अर्थात् 19,946/6*100) की दर से भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचा था। भूमि नीति दिशानिर्देश विनिर्दिष्ट करते हैं कि भूमि का बाजार मूल्य यहां पर निर्धारित पांच कारकों के आधार पर पहले विपथित किया जाना है और पट्टा किराया अनुसूची अपेक्षाकृत विपथित की जानी चाहिए जोकि भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत से कम नहीं होना चाहिए। केपीटी द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित कार्यपद्धति है। केपीटी स्पष्ट करे कि प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए इसके द्वारा अनुसरित कार्यपद्धति कैसे संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में फिट है।</p>	<p>वर्ष 2010 एवं 2012 के दौरान अपफ्रंट भुगतान आधार पर नमक भूमि के लिए आमंत्रित ई-निविदा के दौरान प्राप्त दरों के आधार पर नमक भूमि के लिए केपीटी रु 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर पर पहुंचा है। किसी भी तरीके से, हमें पहले पट्टा किराया अथवा बाजार मूल्य परिगणित करना चाहिए, विपथित पट्टा किराया प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के मूल्य में कोई बदलाव नहीं होगा। तथापि, टीएएमपी द्वारा यथा पर्यवेक्षित और भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 को मद्देनजर रखते हुए, 2015 के लिए नमक भूमि का बाजार मूल्य पहले निम्नवत् विपथित किया गया है:-</p> <p>अपफ्रंट पर औसत दर प्रति एकड़ - रु 2,94,757/- भुगतान आधार (वर्ष 2015)</p> <p>विभाज्य कारक - 14.7781</p> <p>(जोकि 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि के साथ 7.9872 के छूट कारक पर रु 1 के उत्पाद का जोड़ है)</p> <p>पट्टा किराया (एलपीजी-2014 पर विचार करते हुए) - भूमि के बाजार मूल्य का 6 प्रतिशत</p> <p>नमक भूमि का बाजार मूल्य निम्नवत् परिगणित किया गया है:-</p> $= \frac{2,94,757 \times 100}{14.7781 \times 6}$ <p>= रु 3,32,425/-प्रति एकड़</p> <p>अब, वर्ष 2015 के लिए नमक भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया = रु 19,945.50 अर्थात् रु 19,946/- प्रति एकड़।</p>
(ii)	<p>केपीटी ने 5 जुलाई 2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित पट्टा किराये के अनुमोदन की मांग की थी। इस संबंध में, केपीटी से अनुरोध है कि अपनी नमक भूमि के लिए पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी अनुमोदन की मांग करने के कारण का</p>	<p>केपीटी ने 05-07-2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव से नमक भूमि के दर के संशोधन की मांग की थी, जैसाकि पिछली टीएएमपी अनुमोदित दरें 04-07-2015 तक अनुमोदित की गई थीं। यह निवेदन किया गया है कि</p>

	<p>औचित्य बताएं क्योंकि यह प्रस्ताव से प्रकट होता है कि पत्तन नमक भूमि के लिए नीलामी आमंत्रित करने हेतु संशोधित पट्टा किराये की मांग करता है। यदि, कोई मौजूदा पट्टाधारी हों, केपीटी से यह पुष्टि करने का अनुरोध है कि विभिन्न पट्टाधारकों के साथ केपीटी द्वारा किए गए पट्टा करार में पट्टा किरायों के पूर्वव्यापी संशोधन की अनुमति देने वाला खंड शामिल है जैसाकि केपीटी ने जुलाई 2015 से पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन हेतु अनुमोदन की मांग की थी।</p>	<p>केपीटी ने अप्रकट भुगतान आधार पर 2010 के दौरान 30 वर्षों के पट्टे पर 10 भूखंड आबंटित किए थे और पूर्ण भुगतान प्राप्त हो चुका है। इसलिए, दर के वर्तमान संशोधन का उपर्युक्त मौजूदा 10 पट्टों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। कोई अन्य मौजूदा नमक पट्टे नहीं हैं। इसके अलावा, ई-निविदा के माध्यम से नमक भूमि का नया आबंटन टीएमपी द्वारा संशोधित दर अनुमोदित करने के बाद ही अंतिम रूप दिया जाएगा और इसे इसपर लागू किया जाएगा।</p>						
(iii)	<p>केपीटी से अनुरोध है कि 'महापत्तनों की संशोधित भूमि नीति, 2014' के अनुसार, दरों को शासित करने वाली शर्तों के साथ नमक भूमि हेतु पट्टा दरें निर्धारित करने के लिए मसौदा दरमान अग्रेषित करें।</p>	<p>शर्तों के साथ नमक के मसौदा दरमान निम्नवत् हैं:-</p> <p><u>कांडला पत्तन न्यास के नमक भूमि के मसौदा दरमान।</u></p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि के प्रस्तावित दरमान</th></tr></thead><tbody><tr><td>बाजार मूल्य</td><td>रु0 332425/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष</td></tr><tr><td>वार्षिक पट्टा किराया</td><td>रु0 19946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष</td></tr></tbody></table> <p>दरों को शासित करने वाली शर्तें निम्नवत् होंगी:-</p> <p>(क) उपर्युक्त निर्धारित बाजार मूल्य/आरक्षित कीमत 05 जुलाई 2015 से प्रभावी होगी और 04 जुलाई 2020 तक वैध रहेगी।</p> <p>(ख) ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराये के अनुसार आरक्षित कीमत 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि कारक वहन करेगा।</p> <p>(ग). पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी।</p>	कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि के प्रस्तावित दरमान		बाजार मूल्य	रु0 332425/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष	वार्षिक पट्टा किराया	रु0 19946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष
कांडला पत्तन न्यास की नमक भूमि के प्रस्तावित दरमान								
बाजार मूल्य	रु0 332425/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष							
वार्षिक पट्टा किराया	रु0 19946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष							

7. इस मामले में परामर्श संबंधी कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय के अभिलेखों में उपलब्ध हैं। प्राप्त हुई टिप्पणियों और संबद्ध पक्षों द्वारा की गई टिप्पणियों का सार प्रासंगिक पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये व्योरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करवाए जाएंगे।

8. इस मामले की कार्यवाही के दौरान एकत्र की गई समग्र सूचना के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति प्रकट होती है:-

- (i) कांडला पत्तन न्यास (केपीटी) का प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुसरण करते हुए केपीटी की नमक भूमि के दरमानों के 05 जुलाई 2015 से संशोधन के लिए है।
- (ii) मामले का विश्लेषण करने की कार्यवाही से पूर्व, यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि उपयोक्ताओं में से एक उरवाकुंज निकोटिन इंडस्ट्रीज ने बताया था कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दर माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष चुनौती का मामला के अधीन है और ऐसी याचिका माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अधिनिर्णयन के लिए लंबित है। ऐसे लंबित के मद्देनजर, उक्त अनुशंसा पर विचार नहीं किया जा सकता। इस संदर्भ में, जैसाकि केपीटी द्वारा सही बताया गया है, श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन द्वारा भारत के माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष दाखिल किया गया मामला 2014 का एसएलपी(सी) सं. 1803 माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा आदेश दिनांक 08 जनवरी 2015 द्वारा पहले ही खारिज किया जा चुका है। चूंकि भारत के संविधान के अनुच्छेद 136 के अधीन उच्चतम न्यायालय के न्यायाधिकार का प्रयोग करने में दखल का आधार नहीं था।
- (iii) कुछ उपयोक्ता एसोसिएशनों जैसे मै0 श्री कांडला सॉल्ट इंडस्ट्रीज प्रा0 (एसकेएसआईपी), ने कहा था कि नमक भूमि के लिए पट्टा किराये का निर्धारण इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार के अधीन नहीं होना चाहिए जैसाकि केपीटी की नमक भूमि के संशोधन की पिछली कार्यवाही के दौरान विभिन्न पणधारियों द्वारा इस बारे में कहा गया था। उपयोक्ताओं द्वारा की गई दो टिप्पणियां यह थीं कि इस प्राधिकरण को सीमाशुल्क-बद्ध क्षेत्र के भीतर भूमि के लिए पट्टा किराये तथा एसओआर का निर्णय लेने का अधिकार दिया गया है जबकि नमक भूमि इस क्षेत्र के दायरे से बाहर है। उनका तर्क यह है कि एमपीटी अधिनियम, 1963 के अनुसार, यह प्राधिकरण भूमि के लिए दरों का निर्णय करने के लिए तब तक प्राधिकृत है जब तक यह पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए उपयोग की जाए। तथापि, भूमि पर नमक का उत्पादन पत्तन संबंधित गतिविधि नहीं है जैसाकि उनके द्वारा दावा किया गया है।

नमक के पट्टा किरायों के पिछले संशोधन में उनके द्वारा कही गई बातों को उपर्युक्त बिंदुओं में दोहराया गया है जिसका निपटारा पिछले आदेश में पहले ही किया जा चुका है।

पूर्व भूमि नीति, 2010 सीमाशुल्क-बद्ध क्षेत्र के भीतर स्थित पत्तन भूमि और बाह्य जहां तक यह केवल पत्तन संबंधित गतिविधि के लिए उपयोग की जाती है के लिए दरमान निर्धारित करने हेतु टीएमपी के न्यायाधिकार के संग कार्य करती है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में, पैरा (घ) के साथ पठित पैरा 13(ग) सीमाशुल्क-बद्ध क्षेत्र के भीतर तथा बाहर स्थित पत्तन भूमि हेतु दरमान निर्धारित करने के लिए है।

जैसाकि अप्रैल 2012 आदेश में पहले ही बताया गया है, नमक भूमि के लिए पट्टा किरायों का निर्धारित इस प्राधिकरण के दायरे में आएगा अथवा नहीं इस बारे में जांच करने के लिए अप्रैल 2011 में सरकार को एक संदर्भ भेजा गया था। भारत सरकार में पोट परिवहन मंत्रालय ने अपने पत्र दिनांक 9 मार्च 2012 द्वारा, जब इस प्राधिकरण से अपना मत लेने का अनुरोध किया गया था, स्पष्ट किया था कि नमक भूमि पत्तन संबंधित प्रयोजन के अधीन आनी चाहिए जैसेकि उद्योग प्रारंभिक स्तर पर पत्तन आधारित हैं तथा उनके उत्पादन का काफी हिस्सा निर्यातों के लिए पत्तन पर निर्भर करता है। पिछली कार्यवाही के दौरान, केपीटी ने निर्धारित किया था कि नमक उत्पादन के लिए केपीटी द्वारा पट्टा पर दी गई भूमि पत्तन संबंधित गतिविधि है, चूंकि इस क्षेत्र में उत्पादित नमक की बड़ी मात्रा निर्यात के लिए पत्तन में प्रशस्ति की जा रही है।

सांविधिक रूप से, महापत्तन न्यास अधिनियम की धारा 49 इस प्राधिकरण को बोर्ड से संबंधित संपत्ति, पत्तन के अधिग्रहण में और पत्तन के कब्जे में तथा और अधिक विशिष्ट रूप से, धारा 49 के खंड (1) का उप खंड (घ) 'पत्तन न्यास भूमि के कोई अन्य उपयोग' को कवर करता है, के उपयोग के लिए दरमान एवं शर्तों का विवरण निर्धारित करने की शक्ति प्रदान करती है। ऐसी स्थिति में, पत्तन नमक भूमि के लिए पट्टा किराया निर्धारित करना इस प्राधिकरण की शक्तियों के भीतर आता है। यह पहली बार नहीं है कि इस प्राधिकरण ने केपीटी के नमक भूमि के लिए पट्टा किराये निर्धारित किए हों। केपीटी में नमक भूमि के लिए पट्टा किराये एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अधीन प्रदत्त अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पहले निर्धारित किए गए थे।

भूमि नीति दिशानिर्देश और संविधि में स्थिति से, एमओएस का स्पष्टीकरण तथा पिछले प्रशुल्क संशोधन के दौरान केपीटी द्वारा किए गए निवेदन स्पष्ट हैं कि कांडला की नमक भूमि का संशोधन इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार के भीतर ही है।

पत्तन न्यासों से संबंधित भूमि के लिए पट्टा किराये निर्धारित करने के प्रयोजन से, यह प्राधिकरण सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करने के लिए अधिकार प्राप्त है। तदनुसार, यह प्राधिकरण एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अधीन अपनी शक्तियों का प्रयोग करते हुए तथा सरकार के मौजूदा भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए महापत्तन न्यासों की संपदाओं के लिए संपदा संबंधित प्रभार निर्धारित करता है। अतः, केपीटी की नमक भूमि के लिए पट्टा किरायों के निर्धारण हेतु केपीटी के प्रस्ताव पर 2014 के मौजूदा संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों का अनुसरण करते हुए कार्यवाही की गई है।

श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन (एसकेएसएलडब्ल्यूए) द्वारा उठाया गया मुद्दा कि कांडला एसईजेड में स्थापित उद्योग पत्तन संबंधित गतिविधि नहीं मानी जाती है और कि हालांकि केपीटी से संबंधित ऐसी भूमि के लिए पट्टा किराया केन्द्र सरकार द्वारा निर्णीत किए जाने के लिए उल्लिखित किया गया है, केपीटी के नमक भूमि हेतु पट्टा किराये का निर्णय करने के लिए प्रासंगिक नहीं है। इस प्राधिकरण के न्यायाधिकार के अधीन आने वाले केपीटी के नमक भूमि के संशोधन के संबंध में, स्थिति पूर्व अनुच्छेद में पहले ही स्पष्ट की गई है। एमपीटी अधिनियम की धारा 49 के अनुसार, केपीटी इस प्राधिकरण द्वारा अधिसूचित दरमानों तथा शर्तों के विवरण के आधार पर पत्तन के कब्जे अथवा अधिग्रहण में अथवा इससे संबंधित किसी संपत्ति के लिए दरों की वसूली करने के लिए बाध्य है। यह केपीटी पर है कि वह अधिनियम की धारा 49 के अनुपालन की मांग करे, यदि अपेक्षित हो।

- (iv) (क) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 स्पष्ट रूप से भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु अंगीकृत की जाने वाली प्रक्रिया तथा कार्यपद्धति और पत्तन भूमि के अद्यतन दरमान निर्धारित करते हैं।
- (ख) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2(ड) के अनुसार, भूमि आबंटन समिति (एलएसी) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित की जाएगी जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष, वित्त, संपदा एवं यातायात विभागों के प्रमुख शामिल होंगे।
- (ग) केपीटी ने केपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया था जिसमें एफ.ए. एवं सी.ए.ओ., मुख्य अभियंता, यातायात प्रबंधक प्रभारी, एवं सचिव सदस्यों के रूप में रखे गए थे। ओएसडी (संपदा) भी एलएसी की कार्यवाहियों में उपस्थित थे। इस प्रकार, केपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी के निरूपण के निर्धारण का अनुपालन किया है।
- (v) (क) 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) के अनुसार, एलएसी पांच कारकों जैसे (i) राज्य सरकार का रेडी रिकनर मूल्य यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो, (ii) पत्तन के पड़ोस (पत्तन का पड़ोस तत्संबंधित पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किया जाता है) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि के साथ, (iii) समान लेनदेनों के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन, (iv) अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर और (v) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा पहचान किया जाए; के उच्चतम को लेखा में लेते हुए भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करेगा। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं करती है तो दिशानिर्देश इसके कारण लिखित में दर्ज किए जाने की अपेक्षा करते हैं।
- 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(क) एवं (ख) के साथ पठित खंड 13 (ग) के अनुसार, पत्तन एलएसी द्वारा अनुशसित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के अद्यतन दरमान के निर्धारण हेतु टीएमपी को प्रस्ताव दाखिल करेगा जिसे 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के पैरा 13(क) में विनिर्दिष्ट भूमि के बाजार मूल्य हेतु पांच कारकों के उच्चतम को सामान्य रूप से लेखा में लेगा।
- (ख) केपीटी ने सभी पांच कारकों के अधीन भूमि का मूल्यांकन भेजा है। पत्तन ने कहा है कि उसने केपीटी की नमक भूमि के मूल्यांकन के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया था और प्रस्ताव के साथ अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की मूल्यांकन रिपोर्ट प्रस्तुत की थी। प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के समय एलएसी द्वारा सुविचारित केपीटी पांच निर्धारित कारकों के अधीन नमक भूमि के बाजार मूल्यांकन नीचे दिए गए हैं:-

संशोधित एलपीजी, 2014 के खंड 13(ग) के अनुसार कारक	वर्ष 2015 के लिए प्रति एकड़ बाजार मूल्य (अद्यतन)	वर्ष 2015 के लिए 6 प्रतिशत प्रति एकड़/प्रतिवर्ष की दर से पट्टा किराया (अद्यतन)
(क) क्षेत्र में भूमि कीमतों का राज्य सरकार का रेडी रिकनर, यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध हो।	₹0 6,317/-	₹0 379/-
(ख) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली उपयुक्त वार्षिक वृद्धि के साथ, पत्तन के पड़ोस (पत्तनों के पड़ोस तत्संबंधी पत्तन न्यास बोर्डों द्वारा निर्णीत किए जाते हैं) में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेनों की उच्चतम दर।	₹0 2,83,567/- केपीटी के पास उपलब्ध आंकड़ा 2010 का है। पिछले 3 वर्षों के दौरान कोई लेनदेन नहीं हुआ है।	₹0 17,014/- (नमक भूखंडों के मामले में प्राप्त उच्चतम अपफ्रंट प्रीमियम के औसत से विपथित दर) केपीटी के पास उपलब्ध आंकड़ा 2010 का है। पिछले 3 वर्षों के दौरान कोई लेनदेन पंजीकृत नहीं किए गए हैं।
(ग) पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेनों हेतु पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर।	₹0 3,74,400/-	₹0 22,464/-
(घ) पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा निर्धारित दर।	**	##
(ङ) कोई अन्य प्रासंगिक कारक जो पत्तन द्वारा चिह्नित किया जाए। वार्षिक वृद्धि देते हुए वर्ष 2010 एवं 2012 के लिए प्राप्त दर का औसत, जैसाकि दोनों दरें अर्थात् 2010 में प्राप्त निविदा एवं 2012 में प्राप्त निविदा भूमि का संशोधित मूल्य परिगणित करने के लिए पर्याप्त प्रतिनिधि हैं।	₹0 3,32,433/-	₹0 19,946/-

** केपीटी द्वारा 2014 के दौरान नमक भूमि के मूल्यांकन के प्रयोजन के लिए नियुक्त किए गए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता मै0 राकेश नरुला एंड कम्पनी, वडोदरा द्वारा निर्धारित भूमि का बाजार मूल्य निम्नवत् हैं:-

क्र. सं.	स्थान	भूमि का बाजार मूल्य (₹/एकड़)					
		10 एकड़ तक	11 एकड़ से 50 एकड़	51 एकड़ से 100 एकड़	101 एकड़ से 300 एकड़	301 एकड़ से 1000 एकड़	1000 एकड़ से अधिक
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	कांडला	235620.00	235620.00	224400.00	201960.00	168300.00	1121200.00
2.	मिठीरोहर	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00
3.	खारीरोहर	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00
4.	पड़ाना	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
5.	वरसाना	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
6.	चिरई	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
7.	मोती चिरई	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
8.	जुंगी	139230.00	139230.00	132600.00	119340.00	99450.00	66300.00

अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा मूल्यांकित भूमि के उपर्युक्त बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया।

क्र. सं.	स्थान	पट्टा किराया (रु/एकड़)					
		10 एकड़ तक	11 एकड़ से 50 एकड़	51 एकड़ से 100 एकड़	101 एकड़ से 300 एकड़	301 एकड़ से 1000 एकड़	1000 एकड़ से अधिक
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	कांडला	14137.20	14137.20	13464.00	12117.60	10098.00	6732.00
2.	मिठीरोहर	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
3.	खारीरोहर	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
4.	पडाना	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
5.	वरसाना	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
6.	चिरई	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
7.	मोती चिरई	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
8.	जुंगी	8353.80	8353.80	7956.00	7160.40	5967.00	3978.00

- (ग) राज्य सरकार रेडी रिकनर के अनुसार भूमि के मूल्यांकन रु 6317 प्रति एकड़ और अद्यतन पट्टा किराया रु 379/- प्रति एकड़ पर पहुंचने के समय प्रथम कारक के संबंध में, यह देखा गया है कि पत्तन ने वर्ष 2010 के लिए बताए गए राज्य सरकार द्वारा प्रसारित रु 300/हैक्टेयर की दर जमा रॉयल्टी के लिए रु 8/टन (न्यूनतम रु 400 प्रति हैक्टेयर) जमा रु 150 प्रति हैक्टेयर का शिक्षा अधिभार पर विचार किया है और इसे वर्ष 2015 के लिए अद्यतन किया है। हालांकि केपीटी ने प्रथम कारक के अधीन मूल्यांकन दर्शाया है, यह इसके द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया के लिए आधार नहीं बनता है।
- (घ) द्वितीय कारक के संबंध में, एलएसी ने देखा है कि पिछले तीन वर्षों में नमक भूमि के लिए कोई लेनदेन पंजीकृत नहीं हुआ है। वर्ष 2015 के लिए अद्यतन किए गए अपफ्रंट प्रीमियम रु 251440 पर पहुंचने के लिए अद्यतन की गई 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए 30 वर्षों की अवधि के लिए रु 2,27,736.53 प्रति एकड़ पर वर्ष 2010 में केपीटी द्वारा प्राप्त औसत अपफ्रंट प्रीमियम के आधार पर रु 2,83,567 प्रति एकड़ बताया गया है। 30 वर्षों की अवधि के लिए अद्यतन औसत अपफ्रंट प्रीमियम अर्थात् रु 251440 प्रति एकड़ 14.7781 के विभाज्य कारक (जोकि 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 7.9872 प्रतिशत छूट कारक दर रु 1 के उत्पाद का जोड़ है) 2015-16 से 2044-45 तक 30 वर्षों की अवधि के लिए से विभाजित किया गया है और रु 17014/- प्रति एकड़ का पट्टा किराया (अर्थात् रु 251440/14.7781) निर्धारित किया गया है। विपथित पट्टा किराये से, भूमि का बाजार मूल्य रु 2,83,567/एकड़ अर्थात् $17014 \times 100\% / 6\%$ पर विपथित किया गया है।
- (ङ) तीसरे कारक के संबंध में, रु 3,74,400 प्रति एकड़ की दर से प्रेषित बाजार मूल्य वर्ष 2012 में प्राप्त उच्चतम अपफ्रंट प्रीमियम, वर्ष 2015 के लिए रु 3,32,018 की दर से अद्यतन किए गए अपफ्रंट प्रीमियम पर पहुंचने के लिए अद्यतन किए गए 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि लागू करते हुए 30 वर्षों की पट्टा अवधि के लिए रु 3,12,868 प्रति एकड़ पर आधारित बताया गया है। 30 वर्षों की अवधि के लिए पट्टा हेतु अद्यतन औसत अपफ्रंट प्रीमियम अर्थात् रु 3,32,018 प्रति एकड़ 14.78 के विभाज्य कारक से विभाजित किया गया है (यहां केपीटी द्वारा 14.7781 को 14.78 में पूर्णांकित किया गया है) जैसाकि द्वितीय विकल्प में स्पष्ट किया गया है और रु 22,464/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का पट्टा किराया (अर्थात् रु 3,32,018/14.78) निर्धारित किया गया है। विपथित पट्टा किराये से, भूमि का बाजार मूल्य रु 3,74,400 अर्थात् रु $22,464 \times 100\% / 6\%$ पर विपथित किया गया है।
- (च) चौथे विकल्प के अधीन, भूमि का मूल्यांकन विभिन्न आकार की नमक भूमि और विभिन्न स्थान के लिए केपीटी द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता द्वारा भेजा गया है। यह विकल्प कांडला नमक भूमि हेतु भूमि मूल्य एवं पट्टा किराये की अनुशंसा करते समय एलएसी द्वारा कारकों में से एक कारक के रूप में सुविचारित किया गया है।
- (छ) पांचवी कार्यपद्धति के संबंध में, केपीटी द्वारा प्रेषित भूमि तथा प्रस्तावित पट्टा किराये के बाजार मूल्य की विस्तृत गणना से, यह देखा गया है कि पत्तन ने कुल 750 एकड़ के लिए रु 18,85,79,651/- पर वर्ष 2015 के लिए नमक भूमि के मूल्य पर पहुंचने के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की है और 50 एकड़ तथा 100 एकड़ के पार्सल आकारों के नमक भूमि के 10 भूखंडों हेतु वर्ष 2010 में नीलामी द्वारा पत्तन द्वारा प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम के जोड़ पर विचार किया है। इसी प्रकार, 50 एकड़ तथा 100 एकड़ पार्सल आकार के नमक भूमि के 13 भूखंडों के लिए वर्ष 2012 में निविदा सह नीलामी में बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित अपफ्रंट प्रीमियम में वर्ष 2015 के लिए कुल 1150 एकड़ हेतु रु 37,14,59,571/- हेतु नमक भूमि के मूल्य पर पहुंचने के लिए 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की गई है। केपीटी द्वारा परिगणित 1900 एकड़ नमक भूमि (1150 एकड़ + 750 एकड़) का औसत मूल्य रु 294757/- प्रति एकड़ $[(\text{रु } 37,14,59,571 + \text{रु } 18,85,79,651) / 1900]$ है। पत्तन ने बताया है कि वर्ष 2010 के लिए प्राप्त एवं वृद्धि देते हुए वर्ष 2012 में उद्धरित औसत अपफ्रंट प्रीमियम नमक भूमि के बाजार मूल्य को परिगणित करने के लिए पर्याप्त प्रतिनिधि है। 30 वर्षों की अवधि के लिए पट्टे हेतु अद्यतन औसत अपफ्रंट प्रीमियम अर्थात् रु 2,94,757 प्रति एकड़ को 2015-16 से 2044-45 तक 30 वर्षों की अवधि के लिए 14.7781 के विभाज्य कारक से विभाजित किया गया है (जोकि 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 7.9872 के छूट कारक पर रु 1 के उत्पाद का जोड़ है) और रु 19946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष का पट्टा किराया निर्धारित (अर्थात् रु 294757/14.7781) किया गया है। पट्टा किराये से, भूमि का बाजार मूल्य रु 3,32,433/एकड़ (अर्थात् रु $19,946 \times 100\% / 6\%$) पर विपथित किया गया है। रु 19,946 के पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए कार्यपत्रक अनुबंध के रूप में संलग्न किया गया है।

- (ज) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 पत्तनों से अपेक्षा करते हैं कि पहले वे भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचे और उसके बाद भूमि के बाजार के 6 प्रतिशत से अनाधिक पर पट्टा किराया विपथित करें। उपर्युक्त के विपरीत, यह देखा गया है कि दूसरे, तीसरे तथा पांचवे कारक के अधीन, पत्तन ने 30 वर्षों की अवधि के लिए अपफ्रंट प्रीमियम आंकड़ों से पट्टा किराये को विपथित किया है और उससे भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचा है। केपीटी ने स्पष्ट किया है कि दोनों में से कोई भी रास्ता, पट्टा किराया पहले परिगणित किया जाए अथवा बाजार मूल्य पहले, विपथित प्रति एकड़ वार्षिक पट्टा किराये के मूल्य में कोई बदलाव नहीं होगा।

जब इस बारे में केपीटी को बताया गया कि ₹ 2,94,757/- पर 6 प्रतिशत लागू करते हुए, पट्टा किराया ₹ 17685/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष परिगणित होता है, पत्तन ने स्पष्ट किया है कि 14.7781 के विभाज्य कारक से 30 वर्षों की अवधि के अपफ्रंट प्रीमियम को विभाजित करने के लिए अंगीकृत दृष्टिकोण आदेश दिनांक 9 अप्रैल 2012 द्वारा कांडला पत्तन न्यास के नमक भूमि के पट्टा किरायों को अनुमोदित करते समय इस प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत तरीके के समान है जहां उपर्युक्त आदेश के पैरा 13 (ix) एवं (x) में उद्धरित आधारों पर विभाज्य कारक 11.258 (जोकि छूट कारक 8 प्रतिशत पर ₹ 1 के उत्पाद का जोड़ है) परिगणित किया गया है, कि बोलीदाताओं द्वारा उद्धरित अपफ्रंट प्रीमियम 30 वर्षों की अवधि के लिए पट्टा किरायों के वार्षिक भुगतान का कुल वर्तमान मूल्य है।

अतः पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुसरित दृष्टिकोण के समान केपीटी द्वारा अंगीकृत दृष्टिकोण सही पाया गया है। इसलिए, भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पट्टा किराये में लागू 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तथा 7.9872 प्रतिशत का छूट कारक लागू करते हुए 30 वर्षों की अवधि के लिए उद्धरित अपफ्रंट प्रीमियम पर धन के समय मूल्य को लेने के लिए 14.7781 की दर से केपीटी द्वारा लागू किया गया विभाज्य कारक स्वीकार किया जा सकता है। यह 30 वर्षों की अवधि के लिए एसईजेड में भूमि के आबंटन हेतु पट्टा किराये की मांग करते हुए जेएनपीटी द्वारा अंगीकृत समान दृष्टिकोण के अनुसार भी है।

- (vi) भूमि मूल्यांकन के पांच कारकों में से, यह देखा गया है कि नमक भूमि के उच्चतम बाजार मूल्यनिर्धारण तीसरे विकल्प ₹ 3,74,400/एकड़ तथा ₹ 22,464/एकड़ पर 6 प्रतिशत पट्टा किराया के अधीन आता है। तथापि, एलएसी ने पांचवे कारक के अधीन भूमि का बाजार मूल्य ₹ 3,32,433/एकड़ तथा पट्टा किराया उसका 6 प्रतिशत अर्थात् ₹ 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष अनुशंसित किया है।

यहां पर उल्लेख करना प्रासंगिक है कि पिछले आदेश दिनांक 9 अप्रैल 2012 में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित नमक भूमि हेतु पट्टा किराया 5 जुलाई 2010 से प्रभावी निर्धारित ₹ 23,250/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष है और पांच वर्षों के लिए वैध है। उक्त दर 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के अधीन थी और यह मूल वैधता की समाप्ति की तारीख 4 जुलाई 2015 को ₹ 25,167/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष परिगणित होता है (₹ 23,250 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02)।

पत्तन ने बताया है कि एलएसी ने, 04-07-2015 को हुई अपनी पूर्ववर्ती बैठक में, भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के मद्देनजर, 05-07-2010 से 05-07-2015 तक निर्धारित ₹ 23,250/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की एसओआर दर पर 2 प्रतिशत वृद्धि पर विचार करते हुए निर्धारित ₹ 25,670/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की दर की अनुशंसा की थी (अर्थात् $23250 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02$)। उपर्युक्त आधार पर, एलएसी ने ₹ 4,27,833/- की दर से अद्यतन बाजार मूल्य की अनुशंसा की थी (अर्थात् $23250 * 100\%/6\%$)। तथापि, बोर्ड की सलाह पर तथा नमक भूमि के हाल ही के नीलामी प्रयासों पर पत्तन को कोई प्रतिसाद प्राप्त नहीं होने के मद्देनजर भूमि मूल्यांकन और पट्टा किराये पर पुनर्विचार करे, एलएसी ने भूमि के बाजार मूल्य का प्रस्ताव किया है जोकि पांच कारकों का उच्चतम नहीं है।

केपीटी ने बताया है कि एलएसी ने नमक भूमि के दर ढांचे की समीक्षा की थी। एलएसी ने ऐसी समीक्षा पर, नमक भूमि के लिए संशोधित घटाए गए पट्टा किराये की अनुशंसा करने का प्रस्ताव करने के समय निम्नलिखित मुख्य अवलोकन/कारण दर्ज किए थे:

- (क) एलएसी ने देखा है कि बृहत् प्रचार तथा निविदा की तारीख का विस्तार करने के बावजूद ई-निविदा सह ई-नीलामी में वर्ष 2015 में पत्तन को बोलियां प्राप्त नहीं हुई थीं। आखिरकार पत्तन द्वारा निविदा का निपटान किया गया था कि कोई प्रतिसाद प्राप्त नहीं हुआ था।
- (ख) एलएसी ने देखा है कि हाल ही के ई-निविदा पर को प्रतिसाद नहीं मिलने के कारण अवसादित बाजार परिस्थितियों एवं मंदी की वजह से नमक के मामले में मांग का कम होना है, 2010 की अपेक्षा बिक्री मूल्य में काफी कमी आई और 2 प्रतिशत वृद्धि प्रतिवर्ष के साथ केपीटी द्वारा निर्धारित ₹ 25,167/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की आरक्षित कीमत और प्रत्येक 5 वर्षों के बाद संशोधन जोकि गुजरात सरकार की दरों की तुलना में उच्चतर दिखाई देता है जोकि बिना किसी वृद्धि के मात्र ₹ 850/- प्रति हैक्टेयर है तथा प्रत्येक 3 वर्षों में 10 प्रतिशत वृद्धि की जाती है।
- (ग) एलएसी ने लम्बे विचार-विमर्श के बाद निम्नलिखित कारणों से उपर्युक्त कारकों के उच्चतम पर विचार नहीं करने का निर्णय लिया था:-

- (i) ₹ 25,167/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष की आरक्षित कीमत रखते हुए, बार-बार बोली के विस्तारों और एनआईटी के बृहत् परिचालन के बावजूद कोई प्रतिसाद प्राप्त नहीं हुआ।
- (ii) प्रतिसाद नहीं मिलने की वजह से, भूमि निष्क्रिय रह गई है और परिणामस्वरूप केपीटी को राजस्व की हानि हो रही है।

उपर्युक्त कारणों से, एलएसी ने विचार-विमर्श के बाद, पांचवें कारक अर्थात् ₹ 3,32,433/- प्रति एकड़ पर कोई अन्य प्रासंगिक कारण तथा 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 05-07-2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव से ₹ 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पर 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराये पर विचार करते हुए केपीटी की नमक भूमि के बाजार मूल्य की अनुशंसा की है।

बोर्ड ने, एलएसी की अनुशंसाओं पर विस्तार से विचार-विमर्श के बाद, और संयुक्त सचिव (पत्तन) के डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 पर विचार करने के बाद महसूस किया गया था कि पांच कारकों के उच्चतम के आधार पर बाजार मूल्यनिर्धारण तथा पट्टा किराया अंगीकृत नहीं करने के लिए एलएसी द्वारा दिए गए कारण ग्राह्य हैं और प्रस्ताव वास्तविक एवं उपयुक्त है तथा पत्तन के सर्वोत्तम हित में है तथा एलएसी द्वारा की गई अनुशंसा के अनुसार 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के साथ 05-07-2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव से ₹ 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पर 6 प्रतिशत की दर से पट्टा किराया तथा ₹ 3,32,433/- पर नमक भूमि का मूल्य अनुमोदित किया है।

इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि एलएसी ने पांच कारकों के अधीन भूमि के मूल्यांकन पर अपनी पूर्व अनुशंसा की समीक्षा की थी और आखिरकार अप्रैल 2012 आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये की तुलना में भूमि का बाजार मूल्य तथा पट्टा किराया घटाने की अनुशंसा की थी। एलएसी ने भूमि के उच्चतम मूल्य की अपेक्षा कम भूमि मूल्यांकन अंगीकृत करने के कारण भी दिए थे। बोर्ड ने विस्तृत विचार-विमर्श के बाद तथा संयुक्त सचिव (पत्तन), एमओएस से प्राप्त डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 को ध्यान में रखते हुए, एलएसी द्वारा यथा अनुशंसित बाजार मूल्य तथा पट्टा किया अनुमोदित किया था।

पूर्व अनुच्छेदों में विश्लेषण के आलोक में तथा यह ध्यान में रखते हुए कि उपाध्यक्ष (केपीटी) की अध्यक्षता वाली पतन न्यास के विभाग प्रमुखों से गठित एलएसी ने समीक्षा के बाद संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करते हुए केपीटी की नमक भूमि के बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये की अनुशंसा की थी, और यह भी स्वीकार करते हुए कि केपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की रिपोर्ट पर विचार करते हुए तथा संयुक्त सचिव (पत्तन) से प्राप्त डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 पर भी विचार करते हुए, नमक भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया अनुमोदित किया था, यह प्राधिकरण केपीटी के प्रस्ताव को स्वीकार करता है।

- (vii) (i) अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन ने केपीटी द्वारा प्रस्तावित दर पर आपत्ति उठाई थी। एसकेएसएलडब्ल्यूए, गुजरात चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री, श्री ज्योति सॉल्ट इंडस्ट्रीज, मै0 चिराइ सॉल्ट वर्क्स, अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों आदि ने वर्ष 2010 एवं 2012 में पत्तन द्वारा प्राप्त नीलामी कीमत के औसत के आधार पर नमक भूमि के लिए प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए केपीटी द्वारा अंगीकृत कार्यपद्धति पर आपत्ति उठाई थी। उन्होंने कहा था कि वर्ष 2010 में हुई नमक भूमि पार्सलों की नीलामी 50 एकड़ तथा 100 एकड़ भूमि माप वाले भूखंडों की नमूना नीलामी थी और इसलिए नमक भूमि के पार्सल आकार की भिन्नता के लिए प्रतिनिधि नहीं है। वर्ष 2012 में हुई 15 भूखंडों की नीलामी मूर्त नहीं हुई थी और इसलिए बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए अमूर्त नीलामी में ऑफर किए गए प्रीमियम पर विचार करते हुए असंगत है तथा “वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन” नहीं दर्शाता है।
- (ii) अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशन द्वारा कही गई दूसरी बात कि केपीटी द्वारा नियुक्त भूमि मूल्यांकनकर्ता ने मूल्यांकन प्रयोजन के लिए अनिवार्य प्लॉट के आकार तथा प्लॉटों के स्थान पर विचार करते हुए वैज्ञानिक तरीके से नमक भूमि का मूल्यनिर्धारण किया था। केपीटी ने कार्यवाही की सटीकता की भी पुष्टि की है। परन्तु, इस प्राधिकरण को अनुशंसा करते समय, केपीटी इसे पूरी तरह से नजरअंदाज किया है और 2010 तथा 2012 में दो नीलामियों में ऑफर किए गए प्रीमियम के औसत के आधार पर पट्टा किराये का प्रस्ताव किया है, जिसमें से एक का समाहार नहीं किया गया था और निवर्हन किया गया था।

इस संबंध में, केपीटी ने स्पष्ट किया है कि मूल्यांकनकर्ता द्वारा किया गया भूमि का मूल्यांकन दरमान में पहुंचने के लिए सुविचारित किए जाने वाले पांच कारकों में से एक है जो एलएसी द्वारा सुविचारित किया गया था। एलएसी ने आखिरकार पांचवे कारक अर्थात् कोई अन्य प्रासंगिक कारक और इसे इसके बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है तथा तदनुसार पत्तन द्वारा प्रस्तावित किया गया है। केपीटी द्वारा दाखिल किए गए प्रस्ताव से यह देखा गया है कि वर्ष 2010 में केपीटी ने नमक के 10 भूखंडों के लिए अपफ्रंट प्रीमियम प्राप्त किया था जोकि 30 वर्षों की अवधि के लिए ₹ 2,13,480 से ₹ 2,52,000 प्रति एकड़ के बीच पाया गया है। वर्ष 2012 के लिए, हालांकि निविदा का निपटान किया गया था, 13 नमक भूमि भूखंडों के लिए उद्धरित अपफ्रंट प्रीमियम ₹ 2,74,400 प्रति एकड़ से ₹ 3,12,868 प्रति एकड़ के बीच बताया गया है। केपीटी ने बताया है कि वर्ष 2010 के दौरान की गई नीलामी के दौरान विभिन्न नमक भूखंडों के लिए अपफ्रंट प्रीमियम पहले ही प्राप्त हो चुका है। इसलिए, केपीटी ने मत व्यक्त किया है कि इस अवस्था में किसी अन्य निम्नतर दर को लेने का प्रश्न नहीं उठता है।

मूल्यांकनकर्ता ने भूखंड के भूखंडों के स्थान तथा आकार पर विचार करते हुए कांडला की नमक भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण किया है। इस कार्यपद्धति को अंगीकृत करने के लिए अधिकांश उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों के पर्यवेक्षण के बावजूद, केपीटी ने यह उद्धरित करते हुए इस कारक को अंगीकृत करने में अपनी असमर्थता व्यक्त की है कि पहले से प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम से कम पट्टा किराये पर विचार करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। केपीटी ने यह भी निवेदन किया है कि वार्षिक वृद्धि के साथ 2010 एवं 2012 के लिए प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम की औसत के आधार पर निर्धारित प्रस्तावित पट्टा किराया प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के लिए पर्याप्त प्रतिनिधि हैं। चूंकि केपीटी का प्रस्ताव एलएसी की अनुशंसा पर आधारित है, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों का अनुसरण करते हुए तथा एमओएस पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 पर विचार करने के बाद बोर्ड के अनुमोदन से, इस प्राधिकरण ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अधीन, केपीटी द्वारा प्रस्तावित नमक भूमि हेतु पट्टा किराये पर जाने के अलावा कोई अन्य विकल्प नहीं है।

- (viii) मै0 गांधीधाम चेम्बर ऑफ कॉमर्स एंड इंडस्ट्री (जीसीसीआई), मै0 न्यू कांडला सॉल्ट एंड केमिकल क0 प्रा0 लि0 (एनकेएससी), दूरगरसी सॉल्ट वर्क्स प्रा0 लि0, मै0 चिरई सॉल्ट वर्क्स और कुछ अन्य उपयोक्ताओं ने कहा था कि कांडला नमक भूमि के समीपवर्ती भूमि जोकि चिह्नित प्रयोजन के लिए इस्तेमाल की जाती है, के लिए गुजरात राज्य सरकार द्वारा प्रभारित दर ₹ 344/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष है। उसके विपरीत केपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया ₹ 19946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष है। गुजरात सरकार की भूमि तथा केपीटी की समीपवर्ती भूमि में उत्पादित नमक के बीच कोई अन्तर नहीं है। कुछ उपयोक्ताओं ने टिप्पणी की है कि ऐसा कोई तर्क दिखाई नहीं देता है जो ऐसी उच्च दर तथा अधिक को अनुशंसित करते हुए औचित्य देता है जब पोत परिवहन मंत्रालय स्वयं अपने पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 द्वारा स्पष्ट रूप से बताया गया है कि यह अनिवार्य है कि भूमि आबंटन समिति को भूमि नीति दिशानिर्देशों में दिए गए 5 कारकों के उच्चतम को अवश्य लेना होगा और सही औचित्य के साथ दूसरे कारक का चयन किया जा सकता है।

केपीटी ने स्पष्ट किया है कि राज्य सरकार के दर ढांचे से तुलना पर भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार केपीटी द्वारा विचार नहीं किया जा सकता जिसे कैबिनेट द्वारा अनुमोदित किया गया है जिसे उसी रूप में अनुसरित किया जाना है। पत्तन ने बताया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों के अनुसार विभिन्न कारकों के अनुसार दरों पर विचार करने के बाद एलएसी ने वार्षिक वृद्धि के लिए 2 प्रतिशत के देय प्रावधान के साथ 2010 एवं 2012 की नीलामी प्रक्रिया के दौरान प्राप्त की गई औसत दरों के औसत को लेते हुए वर्ष 2015 से लागू दरों के संशोधन हेतु आखिरकार निम्नतर दर की अनुशंसा की थी। एमओएस द्वारा पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 द्वारा प्रेषित स्पष्टीकरण प्रस्तावित पट्टा किराये पर पहुंचने के समय न्यासी बोर्ड द्वारा विचार किया गया बताया है।

चूंकि पत्तन ने पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी किए गए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का सख्ती से अनुपालन करते हुए प्रस्ताव दाखिल किया है और केपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी की रिपोर्ट और एमओएस पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 पर विचार करने के बाद इसे अनुमोदित किया है, इसलिए इस प्राधिकरण को केपीटी के प्रस्ताव पर कार्यवाही करनी होगी।

- (ix) एसकेएसएलडब्ल्यूए, मै0 चिरई सॉल्ट वर्क्स (सीएसडब्ल्यू), जीसीसीआई ने कहा है कि विभिन्न राज्य सरकारों जैसे गुजरात, तमिलनाडु, महाराष्ट्र, राजस्थान तथा अन्यो द्वारा वर्तमान में वसूल किए जा रहे पट्टा किरायों को भी देखा जाना चाहिए। भूमि का उपयोग समान अर्थात् नमक खेती रहता है और इसलिए दो दरों के बीच बहुत अधिक अन्तर नहीं हो सकता। पत्तन एवं यह प्राधिकरण पत्तन भूमि के लिए पट्टा किराये के संशोधन के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 द्वारा शासित किए जाते हैं। जैसाकि केपीटी द्वारा सही बताया गया है, अन्य सरकार के पट्टा दर ढांचे से तुलना भूमि नीति दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुसार नहीं है, जिसे कैबिनेट द्वारा अनुमोदित किया गया है, जिसे उसी रूप में स्वीकृत किया जाना है। इसलिए, उपयोक्ता एसोसिएशन का उक्त बिन्दु गुणदोष पर विचार योग्य नहीं है।

- (x) मै0 श्री लक्ष्मी सॉल्ट एंड एलाइड इंडस्ट्रीज (एसएलएसआई) ने पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित पट्टा किराये का संदर्भ दिया था और कहा था कि पिछले आदेश में 2010 एवं 2012 के दौरान खोजी गई दरें आपवादिक रूप से बहुत अधिक थीं, प्राथमिक तौर पर त्रुटिपूर्ण तथा यह उद्धरित करते हुए औचित्यहीन थीं कि 2010 में रु0 3700/- की आधार कीमत पर खोज का इस्तेमाल करने का केपीटी का निर्णय स्वतः ही भूमि नीति दिशानिर्देशों के विभिन्न प्रावधानों का अनुचित निर्वर्ण तथा लागू करना है। एसएलएसआई ने इस प्राधिकरण के अप्रैल 2012 आदेश में 2010 एवं 2012 के अपफ्रंट प्रीमियम को अमेलित करते हुए रु0 23250/- के पट्टा किराये पर पहुंचने के इस प्राधिकरण के निर्णय के विरुद्ध मुद्दे उठाए थे।

इस संबंध में, यह कहना है कि केपीटी द्वारा दाखिल किया गया मौजूदा प्रस्ताव 5 जुलाई 2015 से 5 वर्षों की अवधि के लिए नमक भूमि हेतु पट्टा किराये के संशोधन के लिए है। एसएलएसआई द्वारा कही गई बातें पिछले संशोधन में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा किराये से संबंधित हैं। कांडला नमक भूमि के लिए पट्टा किराया संशोधित करते हुए अप्रैल 2012 में इस प्राधिकरण द्वारा पारित पिछला आदेश माननीय न्यायालय की न्यायाधिक संवीक्षा में बना रहा है। ऐसी स्थिति में, मौजूदा कार्यवाही में पिछले संशोधन से संबंधित एसएलएसआई द्वारा उठाए गए मुद्दों पर डेल्व करना आवश्यक नहीं पाया गया है।

- (xi) श्री कांडला सॉल्ट लीज होल्डर वेल्फेयर एसोसिएशन (एसकेएसएलएचडब्ल्यूए) और कुछ उपयोक्ताओं/उपयोक्ता एसोसिएशनों द्वारा कही गई बात के संबंध में कि संयुक्त सचिव (पत्तन) द्वारा उनके पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 द्वारा केपीटी को संप्रेषित टिप्पणियां तथा दिशानिर्देश केपीटी द्वारा पक्षीय नहीं पाया गया था जिसे मकैनिकल तरीके से इसका प्रस्ताव तैयार किया गया है और उन दरों की अनुशंसा की गई है जो वैध नहीं हैं, केपीटी ने स्पष्ट किया है कि वर्तमान परिदृश्य पर विचार करते हुए तथा कि रु0 25,167/- प्रति एकड़ की आरक्षित कीमत के साथ पिछली नीलामी के दौरान कोई प्रतिसाद प्राप्त नहीं हुआ था, एलएसी ने वार्षिक वृद्धि के लिए 2 प्रतिशत के देय प्रावधान के साथ 2010 एवं 2012 की नीलामी प्रक्रिया के दौरान प्राप्त की गई प्रासंगिक दरों की औसत को लेते हुए, विभिन्न कारकों के अनुसार दरों पर विचार करने के बाद आखिरकार वर्ष 2015 से लागू दरों के संशोधन के लिए निम्नतर दर की अनुशंसा की थी। इस प्रकार यह देखा गया है कि एलएसी ने उच्चतम कारकों के आधार पर दर प्रस्तावित नहीं करने के कारण दर्ज करते हुए इसके द्वारा पहले अनुशंसित रु0 25,167/- प्रति एकड़ से रु0 19,946/- प्रति एकड़ पट्टा किराया करने प्रस्ताव किया है। केपीटी ने बताया है कि न्यासी बोर्ड ने एलएसी द्वारा अनुशंसित कम किए गए पट्टा किराये को अनुमोदित करते समय संयुक्त सचिव (पत्तन) के डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 पर विचार किया है। केपीटी द्वारा दाखिल किया गया प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पाया गया है और बताया गया है संयुक्त सचिव (पत्तन) के डी.ओ. पत्र दिनांक 8 जुलाई 2015 पर विचार किया गया है।

- (xii) यह देखा गया है कि नमक भूमि के लिए वार्षिक पट्टा किराये की प्रस्तावित अनुसूची में केपीटी ने भूमि के बाजार मूल्य तथा वार्षिक पट्टा किराये के लिए इस प्राधिकरण के अनुमोदन की मांग की है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13(ग) के अनुसार, इस प्राधिकरण को भूमि के अद्यतन दरमान अधिसूचित करने होते हैं। एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 49 के अनुसार, इस प्राधिकरण का अधिकार दरमान अधिसूचित करना है। बाजार मूल्य अधिसूचित करना संविधि के अनुसार इस प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में भी इस स्थिति को स्वीकार किया गया है जो इस प्राधिकरण से अपेक्षा करती है कि अद्यतन दरमान अधिसूचित किए जाएं ना कि भूमि का बाजार मूल्य। केपीटी ने वार्षिक पट्टा किराया के रूप में आरक्षित कीमत रूप में रु0 19946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के अनुमोदन की मांग की थी। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13(ख) में बताया गया है कि वार्षिक पट्टा किराये के अनुसार आरक्षित कीमत दिशानिर्देशों के पैरा 13(क) और 13(ग) के अनुसार निर्धारित अद्यतन दरमान होगा। ऐसी स्थिति में, वार्षिक पट्टा किराया के अनुसार आरक्षित कीमत अर्थात् रु0 19946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष पर दरमान अधिसूचित करने का निर्णय करें।

- (xiii) (क) केपीटी के मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराये को शासित करने वाली कोई शर्त शामिल नहीं की गई थी। इस अपेक्षा के बारे में उल्लेख किए जाने पर, केपीटी ने अनुवर्ती अनुच्छेदों में यथा चर्चा किए गए दरों को शासित करने वाली कुछ शर्तों का प्रस्ताव किया था।

- (ख) भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का खंड 18 (ग) और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 का खंड 13(ग) पत्तन को यह अधिकार देता है कि वे वार्षिक वृद्धि की दर निर्धारित कर सकते हैं जोकि पत्तन न्यास बोर्ड के अनुमोदन से 2 प्रतिशत से कम नहीं होनी चाहिए। केपीटी ने टिप्पणी प्रस्तावित की है कि निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया के अनुसार आरक्षित कीमत 2 प्रतिशत वार्षिक का वृद्धि कारक वहन करेगा। एलएसी ने प्रस्तावित पट्टा किराये में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि की अनुशंसा की थी और केपीटी के बोर्ड ने पट्टा किराये में 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि अनुमोदित की थी। इसलिए, प्रस्तावित टिप्पणी शामिल की गई है जैसाकि पत्तन द्वारा प्रस्तावित किया गया है।

- (ग) एमओएस द्वारा जारी संशोधित भूमि नीति, 2014 का खंड 13 (ग) विनिर्दिष्ट करता है कि दरमान प्रत्येक 5 वर्षों में एक बार इस प्राधिकरण द्वारा पुनःनिर्धारित किया जाएगा। केपीटी ने यह उद्धरित करते हुए 5 जुलाई 2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित दरें अनुमोदित करने की मांग की थी कि पिछले प्रशुल्क आदेश में अनुमोदित दरें 04-07-2015 तक वैध थीं। केपीटी ने एक टिप्पणी प्रस्तावित की है कि उपर्युक्त निर्धारित बाजार मूल्य/आरक्षित कीमत 5 जुलाई 2015 से प्रभावी होगी और पांच वर्षों के लिए 4 जुलाई 2020 तक वैध रहेगी।

जब पट्टा किराये में पूर्वव्यापी संशोधन मांगने का कारण पूछा गया था तब प्रस्ताव बोलियां आमंत्रित करने हेतु पट्टा किराया दर्शाता है, केपीटी ने निवेदन किया है कि पत्तन ने अपफ्रंट भुगतान आधार पर 2010 के दौरान 30 वर्षों के पट्टे पर 10 सं. भूखंड आबंटित किए थे और पूर्ण भुगतान प्राप्त हो चुका है। इसलिए, दर के मौजूदा संशोधन का उपर्युक्त 10 सं. पट्टों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। यहां पर कोई अन्य नमक पट्टे नहीं हैं। इसके अलावा, ई-निविदा के माध्यम से नमक भूमि के नए आबंटन इस को प्राधिकरण द्वारा इसे अनुमोदित करने के बाद संशोधित दरें लागू करते हुए अंतिम रूप दिया जाएगा।

केपीटी द्वारा किए गए निवेदन के आधार पर, यह देखा गया है कि तकनीकी रूप से केपीटी द्वारा मांग की गई पट्टा किराये में पूर्वव्यापी संशोधन का 10 मौजूदा पट्टों पर कोई प्रभाव नहीं पड़ेगा। केपीटी ने मुख्य रूप से 5 जुलाई 2015 से पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधित पट्टा किराये की मांग की है ताकि समाप्ति की तारीख से नमक भूमि हेतु पट्टा किराये में कोई अन्तराल नहीं आए। ऐसी स्थिति में, 5 जुलाई 2015 से पट्टा किराये में पूर्वव्यापी संशोधन के लिए केपीटी का प्रस्ताव केपीटी द्वारा यथा-प्रस्तावित अनुमोदित किया जा सकता है। जैसाकि पहले बताया गया है, इस प्राधिकरण ने केपीटी के अनुरोध पर पट्टा किराये का विस्तार करते समय उल्लेख किया था कि जब इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संशोधित पट्टा किराया केपीटी के अनुरोध पर पूर्वव्यापी प्रभाव दिया जा सकता है। संशोधित पट्टा किराये की वैधता संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पांच वर्षों के लिए अर्थात् 4 जुलाई 2020 तक दी जा सकती है जैसाकि पत्तन द्वारा प्रस्ताव किया गया है।

- (घ) केपीटी द्वारा प्रस्तावित टिप्पणी कि पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी जिसे केपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित शामिल किया जा सकता है।

9.1. परिणामस्वरूप, और उपर्युक्त कारणों से, तथा समग्र विचार-विमर्श के आधार पर, केपीटी की नमक भूमि के लिए वार्षिक पट्टा किरायों के अनुसार आरक्षित कीमत रु0 19,946/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष नीचे दी गई अनुसूची के अनुसार इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित की गई है:-

कांडला पत्तन में नमक भूमि के लिए पट्टा किराया

कांडला पत्तन में नमक भूमि हेतु वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत	रु0 19946/- प्रति एकड़ वार्षिक
---	--------------------------------

टिप्पणियां:

- ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत 5 जुलाई, 2015 से प्रभावी होगी तथा 4 जुलाई 2020 तक वैध रहेगी।
- ऊपर निर्धारित वार्षिक पट्टा किराया 2 प्रतिशत वार्षिक का वृद्धि कारक वहन करेगा।
- पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क को शासित करने वाली अन्य शर्तें पोत परिवहन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी किए गए 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी।

9.2. केपीटी में नमक भूमि के लिए संशोधित पट्टा किराये 5 जुलाई 2015 से पूर्वव्यापी प्रभावी से लागू होंगे और पाँच वर्षों के लिए प्रभावी रहेंगे। प्रदत्त अनुमोदन उसके बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगा जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा विशेष रूप से विस्तारित नहीं किया जाता है।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./143/16(101)]

अनुबंध

नमक भूमि के लिए कांडला पत्तन न्यास द्वारा निर्धारित प्रस्तावित पट्टा किराये की गणना दर्शाता विवरण।

(1) 2010 में हुई नीलामी में प्राप्त अपफ्रंट प्रीमियम के ब्योरे

(रु. में)

भूखंड का आकार	अपफ्रंट प्रीमियम प्रति एकड़	कुल राशि
50	252000	12600000
50	213480	10674000
50	213480	10674000
50	213480	10674000
100	221171	22117100
100	219474	21947400
100	219474	21947400
100	219474	21947400
100	275471	27547100
50	213480	10674000
कुल 750		170802400

2 प्रतिशत वार्षिक पर वर्धित वर्ष 2015 का कुल अपफ्रंट प्रीमियम

18,85,79,651

2)

वर्ष 2012 में उद्धरित अपक्रंट प्रीमियम के ब्यारे

(रु० में)

कुल

भूखंड का आकार	अपक्रंट प्रीमियम प्रति एकड़	कुल राशि
100	312868	31286800
100	311868	31186800
50	276669	13833450
100	311868	31186800
50	276264	13813200
100	311868	31186800
100	311868	31186800
100	301868	30186800
100	310868	31086800
100	305868	30586800
100	305868	30586800
100	301868	30186800
50	274400	13720000
1150		350034650
2 प्रतिशत वार्षिक पर वर्धित वर्ष 2015 को कुल अपक्रंट प्रीमियम		37,14,59,571

3)

2 प्रतिशत की दर से वार्षिक वृद्धि के साथ छूट कारक 7.9872 प्रतिशत की दर से रु० 1 के उत्पाद के जोड़ हेतु गणना

(रु० में)

वर्ष	अवधि	7.9872%	जी.आर.	कुल जी.आर.
0	2015-16	1	1	1.0000
1	2016-17	0.9260	1.02	0.9446
2	2017-18	0.8575	1.04	0.8922
3	2018-19	0.7941	1.06	0.8427
4	2019-20	0.7354	1.08	0.7960
5	2020-21	0.6810	1.10	0.7519
6	2021-22	0.6306	1.13	0.7102
7	2022-23	0.5840	1.15	0.6708
8	2023-24	0.5408	1.17	0.6336
9	2024-25	0.5008	1.2	0.5985
10	2025-26	0.4637	1.22	0.5653
11	2026-27	0.4294	1.24	0.5340
12	2027-28	0.3977	1.27	0.5044
13	2028-29	0.3683	1.29	0.4764
14	2029-30	0.3410	1.32	0.4500
15	2030-31	0.3158	1.35	0.4250
16	2031-32	0.2924	1.37	0.4015
17	2032-33	0.2708	1.40	0.3792
18	2033-34	0.2508	1.43	0.3582
19	2034-35	0.2322	1.46	0.3383
20	2035-36	0.2151	1.49	0.3196
21	2036-37	0.1992	1.52	0.3018
22	2037-38	0.1844	1.55	0.2851
23	2038-39	0.1708	1.58	0.2693
24	2039-40	0.1581	1.61	0.2544
25	2040-41	0.1465	1.64	0.2403

26	2041-42	0.1356	1.67	0.2269
27	2042-43	0.1256	1.71	0.2144
28	2043-44	0.1163	1.74	0.2025
29	2044-45	0.1077	1.78	0.1913
			जोड़	14.7781

4) पट्टा किराया हेतु गणना

(i)	30 वर्षों के लिए औसत अपक्रंट प्रीमियम	=	Rs 2,94,757 *
(ii)	30 वर्षों के लिए रु 1 के उत्पाद का जोड़	=	Rs 14.7781
(iii)	पट्टा किराया	=	Rs 19,946
	[(i) / (ii)]		

$$\begin{aligned}
 * \text{ औसत अपक्रंट प्रीमियम} &= \frac{18,85,79,651 + 37,14,59,571}{1900} \\
 &= 2,94,757 / \text{एकड़}
 \end{aligned}$$

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 10th May, 2016

No.TAMP/79/2015-KPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trust Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal of Kandla Port Trust for revision of lease rental of Salt Land of Kandla Port Trust as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports**Case No. TAMP/79/2015-KPT****Kandla Port Trust**

Applicant**QUORUM:**

- (i) Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii) Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 2nd day of May 2016)

This case deals with the proposal dated 15 December, 2015 received from Kandla Port Trust (KPT) for revision of lease rental of Salt Land.

2.1. This Authority vide Order no.TAMP/15/2011-KPT dated 9 April 2012 had approved lease rental for KPT Salt Land of KPT at ₹23,250/- per acre per annum with retrospective effect from 5 July 2010. The validity of the approved lease rent was prescribed for five years i.e. upto 4 July 2015.

2.2. Since the validity of the lease rent was expiring at 4 July 2015, at the request of KPT, the Authority extended the validity of Lease Rentals of Salt Land vide Gazette of India Notification No. 241 dated 8 July 2015 beyond 4 July 2015 for six months i.e. till 4 January 2016 or date of effect of notification of the revised lease rentals based on the tariff proposal to be filed by the KPT, whichever is earlier.

2.3. Since the existing Schedule of Lease rents already prescribed annual escalation @ 2% in the lease rentals till such time the rates are revised by the Competent Authority, the annual escalation @ 2% was allowed to continue to apply during the extended validity period of the lease rentals for salt lands of KPT.

2.4. The extension of the existing lease rentals with an annual escalation of 2% is only a provisional arrangement to avoid a vacuum in the current scenario. The lease rentals to be fixed for the salt land of KPT based on a proposal to be filed by the KPT in this regard was to have retrospective effect, as requested by KPT.

3.1. In this backdrop, the KPT vide its letter No.LW/PL/3323/528 dated 15 December 2015 has submitted its proposal for revision of Lease Rentals of Salt Land for the period w.e.f., 5 July 2015 for a period of 5 years. The main points made by the KPT are summarized below:

- (i) The validity of the lease rentals of salt lands of KPT has expired on 4th July 2015. Considering the Land Policy Guidelines, (LPG) 2014 and amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS, the Market Value of land and the lease rent are arrived as per Clause No. 13(a), (b) & (c) of the amended Land Policy Guidelines, 2014, as given below:

A. STATE GOVERNMENT READY RECKONER :

Rate per hectare	₹300=00
Plus: Royalty @ ₹8/- per metric tonne (minimum production of salt land as 20 MT per year) (minimum ₹400.00 per hectare)	₹400=00
Plus: Education cess (₹150 per hectare)	₹150=00
Total rate per hectare	₹850=00

Accordingly, the rate per acre per annum works out to ₹344=00. [Conversion of Hectors to Acre is 2.47105 so 850 / 2.47105 = ₹344 / acre]. Now, the updated lease rental of 2015 worked out to ₹379 / acre / annum.

B. Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.

Transaction of salt land allotted by KPT in the year 2010 was registered with the Registrar is for the following parties. No transactions are, however, registered during last three years.

NAME OF THE PARTY	AREA (IN ACRES)	HIGHEST PREMIUM OFFERED(IN ₹)
M/s. Ganpati Salt Works, Gandhidham	50	₹252000=00
M/s. Neelkanth Coal mfg. Pvt. Ltd., Gandhidham	50	₹213480=00
M/s. Neelkanth Coal mfg. Pvt. Ltd., Gandhidham	50	₹213480=00
M/s. Neelkanth Coal mfg. Pvt. Ltd., Gandhidham	50	₹213480=00
M/s. Ajanta Properties, Gandhidham	100	₹221171=00
M/s. Neelkanth Enterprises	100	₹219474=00
M/s. Neelkanth Enterprises	100	₹219474=00
M/s. Neelkanth Enterprises	100	₹219474=00
M/s. Rankers Salt Works, Gandhidham	100	₹275471=00
M/s. Neelkanth Coal mfg. Pvt. Ltd., Gandhidham	50	₹213480=00

C. Highest upfront premium quoted in tender – cum – auction of salt land held by KPT during 2012 E–Auction is as under:

PLOT NO.	AREA IN ACRES	UPFRONT VALUE	BIDS RECEIVED	AMOUNT OF BID	TOTAL CLOSING RATE	TOTAL UPFRONT PREMIUM	NAME OF THE HIGHEST BIDDER
2	3	4	5	6	7	8	9
11	100	310,868.00	2	2,000.00	312,868.00	31,286,800.00	M/S DURGESH ENTERPRISE
15	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	M/S DURGESH ENTERPRISE
24	50	275,669.00	1	1,000.00	276,669.00	13,833,450.00	M/S. SHREE CHAMUNDA SALT WORKS
16	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	M/S.SURYANAGRI HI TECH TEX.LTD.
25	50	275,264.00	1	1,000.00	276,264.00	13,813,200.00	M/S. SHREE CHAMUNDA SALT WORKS
17	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	M/S. SARDESAI MIN. & LOGISTICS
18	100	310,868.00	1	1,000.00	311,868.00	31,186,800.00	M/S. SARDESAI MIN.& LOGISTICS
19	100	300,868.00	1	1,000.00	301,868.00	30,186,800.00	M/S. AUTOMOTISE PACKAGING
12	100	309,868.00	1	1,000.00	310,868.00	31,086,800.00	M/S. SHREE RAM SALT SUPPLY
13	100	304,868.00	1	1,000.00	305,868.00	30,586,800.00	M/S. SHREE RAM SALT SUPPLY
14	100	304,868.00	1	1,000.00	305,868.00	30,586,800.00	M/S DURGESH ENTERPRISE
20	100	300,868.00	1	1,000.00	301,868.00	30,186,800.00	M/S DANDI CHEMFOOD PVT LTD.
23	50	274,400.00	274,400.00	13,720,000.00	M/S. ARYA TRANSPORT

Highest upfront premium received is ₹ 3,12,868=00 per acre (for 30 years)

D. Market rate arrived at by the Approved Valuer M/s.Rakesh Narula & Co., Vadodara, appointed for the purpose by the Port during the year 2014 are as under:

SR. NO.	LOCATION	RATES / ACRE (in ₹)					
		UPTO 10 ACRES	11 ACRES TO 50 ACRES	51 ACRES TO 100 ACRES	101 ACRES TO 300 ACRES	310 ACRES TO 1000 ACRES	ABOVE 1000 ACRES
	Diff. percentages recognized for sizes of plot	105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	KANDLA	231000.00	231000.00	220000.00	198000.00	165000.00	110000.00
2.	MITHIROHAR	199500.00	199500.00	190000.00	171000.00	142500.00	95000.00
3.	KHARIROHAR	199500.00	199500.00	190000.00	171000.00	142500.00	95000.00
4.	PADANA	178500.00	178500.00	170000.00	153000.00	127500.00	85000.00
5.	VARSAHA	178500.00	178500.00	170000.00	153000.00	127500.00	85000.00
6.	CHIRAI	168000.00	168000.00	160000.00	144000.00	120000.00	80000.00
7.	MOTI CHIRAI	168000.00	168000.00	160000.00	144000.00	120000.00	80000.00
8.	JUNGI	136500.00	136500.00	130000.00	117000.00	97500.00	65000.00

E. Any other relevant factors as may be identified by the Port.

TAMP vide Notification No. 118 dated 04-05-2012, fixed the lease rentals at ₹23,250=00 per acre per annum from 05-07-2010 onwards with 2% escalation per year. The rate in the year 2015 works out to be ₹25,669=88 per acre per annum i.e. ₹25,670=00. Now, as per Clause 18(b) of LPG-2014, the lease rentals/ reserve price are considered at 6% of the latest market value. Based on above, latest market value is worked out to ₹4,27,833/- per acre (i.e. 25,670 * 100% / 6%)

- (ii) The Board of Trustees of KPT has constituted the Land Allotment Committee (LAC) headed by the Dy. Chairman of the KPT and F.A. & C.A.O, Chief Engineer, Traffic Manager i/c and Secretary as Members.
- (iii) The LAC in its meeting held on 4.07.2015 considering the above aspects and keeping in view the Land Policy Guidelines, 2014 recommended uniform rate of ₹ 25,670/- per acre per annum arrived considering 2% escalation on the SOR rate of ₹23,250/- per acre per annum fixed w.e.f., 5.07.2010 being the highest factor as identified from above w.e.f., 5.07.2015 onwards with 2% escalation per annum. (A copy of the Minutes of the LAC meeting held on 4.07.2015 has been furnished by KPT.)
- (iv) The proposal for revision of rates of Salt lands of KPT based on the LAC recommendations was placed for approval of the Board. But, the proposal was returned back with the remarks that in view of no response in recent auction attempts of salt lands by KPT, the matter requires reconsideration by LAC.
- (v)
 - (a) MOS has also expressed concern over the higher rates fixed for the land for salt manufacturing purpose, due to which the land remained vacant on account of non-response from the prospective bidders.
 - (b) The Joint Secretary, Ministry of Shipping, New Delhi vide d.o. Letter No. PD-13017/2/2014-PD.IV dated 08.07.2015, has also highlighted the issue regarding recommending of Market value of land/reserve price by Allotment Committee/Board to TAMP. It is mentioned in the above d.o. letter that representation have been received, that in some Ports high market values have been fixed by mechanical and inappropriate application of Land Policy guidelines. It is further clarified in the above letter that while choosing the market value as per the Land Policy Guidelines, 2014, due care is to be taken to choose the relevant factor which captures the realistic market value of the land. Mechanical and inappropriate application of the Land Policy Guidelines may lead to inflated and unrealistic market value which results in poor response to tender cum auctions and subsequently loss of business to the Port. It is also clarified that it is not mandatory that the Land Allotment Committee has to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines and another factor with proper justification. [A copy of the above d.o. letter is furnished by KPT]
- (vi) Accordingly, the matter was again placed before the LAC for reviewing the rate structure of salt lands that was recommended by the LAC in its earlier meeting held on 4.07.2015.
- (vii) The market value of salt land and lease rental at 6% of the market value of salt land under the five factors considered by the LAC while reviewing and recommending the proposed lease rent are given below:

(a) **Statement showing the market rate and lease rent as per various factors mentioned in 13(c) of amended Land Policy Guidelines, 2014 as on due date of revision i.e. 5 July 2015.**

Factors as per Clause 13(C) of the amended LPG, 2014	Market Value per acre for the year 2015 (Updated)	Lease Rent @ 6% per Acre / per annum for the year 2015 (Updated)
(A) State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities	₹ 6,317/-	₹ 379/-
(B) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Ports is to be decided by the	₹ 2,83,567/- Data available with	₹ 17,014/- (Rate derived from

respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.	KPT is of 2010. No transactions registered during last 3 years.	average of the highest upfront premium received in respect of salt lands) Data available with KPT is of 2010. No transactions registered during last 3 years.
(C) Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.	₹ 3,74,400/-	₹ 22,464/-
(D) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.	**	##
(E) Any other relevant factor as may be identified by the Port. The average of the rate received for the year 2010 as well as 2012 by giving an annual escalation, as both the rates i.e. the tender received in 2010 as well tender received in 2012 are representative enough to work out the revised value of the land.	₹ 3,32,433/-	₹ 19,946/-

** The rate arrived at by the Approved Valuer M/s. Rakesh Narual & Co., Vadodara, appointed for the purpose by the Port as under:

Market Rate of 2015 arrived at after adding 2% escalation on 2014 rate.

Sr. No.	Location	Market value of land (₹/acre)					
		Upto 10 Acres	11 Acres to 50 Acres	51 Acres to 100 Acres	101 Acres to 300 Acres	310 Acres to 1000 Acres	Above 1000 Acres
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	Kandla	235620.00	235620.00	224400.00	201960.00	168300.00	1121200.00
2.	Mithirohar	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00
3.	Kharirohar	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00
4.	Padana	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
5.	Varsana	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
6.	Chirai	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
7.	Moto Chirai	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
8.	Jungi	139230.00	139230.00	132600.00	119340.00	99450.00	66300.00

The lease rental for 2015 considered at 6% of the above market value.

Sr. No.	Location	Lease rent (₹/acre)					
		Upto 10 Acres	11 Acres to 50 Acres	51 Acres to 100 Acres	101 Acres to 300 Acres	310 Acres to 1000 Acres	Above 1000 Acres
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	Kandla	14137.20	14137.20	13464.00	12117.60	10098.00	6732.00
2.	Mithirohar	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
3.	Kharirohar	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
4.	Padana	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
5.	Varsana	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
6.	Chirai	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
7.	Moto Chirai	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
8.	Jungi	8353.80	8353.80	7956.00	7160.40	5967.00	3978.00

- (viii) (a) The LAC noted that recently, Kandla Port Trust had offered the salt land for allotment through e-tender cum e-auction considering the location/size of plots available and accordingly after Board's approval the NIT for allotment of land was issued through wide publicity in the leading local newspapers. The details of plots are as under:-

Sr. No.	Location	Size/Area of plot	Remarks
1.	Kandla	708 acres	Earlier known as M/s. Shree Jyoti Salt Industries
2.	Village Padana	22 Nos. of plots of 10 acres each 99 Acres	- Earlier known as M/s. Bhuvneshwari Salt Works
3.	Village	272 acres	Earlier known as M/s. Shree Kandla Salt Industries Pvt. Ltd.
4.	Village	919 acres	Earlier known as M/s. Kanoria Chemicals & Industries Ltd.

- (b) The Pre-Bid meeting was also held on 28.01.2015 and on the request of prospective bidders, the conditions for allotment of land towards 22 Nos. of 10 acres plots were changed. As no bids were received, the date of opening of technical bids of both the tenders were extended number of times. Finally after getting no response, the tenders were withdrawn.
- (c) The main reasons for no response have been attributed to the following:
- Slackening of demand in respect of salt due to depressed market conditions and recession;
 - Substantial drop in sale value of salt comparing the same with 2010 rates;
 - KPT's offer of plots on the Reserve Price of ₹25,167/- per acre per annum seems to be on higher side, with 2% escalation per year and revision after every 5 years, as compared to the rates of Government of Gujarat, which is just ₹850/- per hectare without any escalation and 10% increase in every 3 years.
 - There is apprehension of unauthorized encroachments.
- (ix) The LAC has thus justified its recommendation for not opting the highest rate as follows:
- By keeping the reserve price of ₹25167/- per acre per annum, no response has been received inspite of repeated extensions of the Bid and wide circulation of NIT.
 - Due to non-response, the Salt land remained idle, resulting loss of revenue to KPT.
- (x) The LAC deliberated the issues at length regarding fixing of rates other than the highest of the above five factors. It was decided by the LAC that it will not consider the highest of the above factors, (a) keeping the reserve price at ₹25167/- per acre per annum, no response has been received inspite of repeated extensions of the Bid and wide circulation of RFQ; (b) the clarification given by OSD (c) for no response to the above reserve price and resulting in loss of revenue to the port.
- (xi) After deliberations, the LAC in its meeting held on 29 September 2015 has recommended the lease rent arrived at considering the factor (E), which states – “any other relevant factors as may be identified by the Port”, which is the average of the rate received for the year 2010 as well as 2012 by giving an annual escalation, as both the rates i.e., the tender received in 2010 as well tender received in 2012 are representative enough to work out the revised lease rentals of the land, which works out to ₹19,946/- per acre per annum with 2% annual escalation and re-fixing after every five years [A copy of the Minutes of the LAC meeting held on 29.09.2015 is furnished by KPT]. Accordingly, the market rate works out to ₹3,32,433/- per acre.

- (xii) The recommendations of the LAC was placed before the Board at its meeting held on 31.10.2015 and the Board after detailed discussion and deliberation had resolved to approve the recommendations of LAC. [A copy of the Board Resolution No.119 dated 31.10.2015 is furnished by KPT.]
- (xiii) Accordingly, the Authority is requested to kindly approve the revision of Market Rate and lease rental of salt land of Kandla Port Trust as ₹3,32,433/- per acre and ₹19,946/- per acre per annum respectively w.e.f. 05.07.2015 with 2% escalation per annum as approved by the Board of Trustees at its meeting held on 31/10/2015.

3.2. The proposal of KPT is for approval of the Authority for the schedule of rates for KPT Salt lands for a period of 5 years with 2% escalation per annum w.e.f., 05 July 2015 as recommended by the LAC and as approved by the KPT Board i.e., the revision of Market Rate and lease rental of salt land of Kandla Port Trust as ₹3,32,433/- per acre and ₹19,946/- (₹3,32,433/-x6%) per acre per annum respectively.

3.3. A comparative position of lease rentals for salt land approved in the tariff Order dated 1 April 2012, lease rent applicable as on 4 July 2015 and the proposed lease rents with retrospective effect from 5 July 2015 to 4 July 2020 is as under:

(₹ per acre / annum)

Lease rent approved vide Order no. TAMP/15/2011-KPT dated 9 April 2012 (5 July 2010 to 4 July 2015)	Lease rent applicable as on w.e.f. 4 July 2015 applying 2% annual escalation.	Current proposal of KPT	
		Market Value (per acre)	Proposed Lease Rental @ 6% of the Market Value of land w.e.f. 5 July 2015
₹23,250/-	₹25,167/-	₹3,32,433/-	₹19,946/-

4. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the KPT proposal dated 15 December 2015 was circulated vide our letter dated 30 December 2015 to the users/ user organisations seeking their comments. The comments received from the users/ user organisations were forwarded to the KPT as feedback information. The KPT vide its letter dated 23 February 2016 and subsequent letter dated 3 March 2016 has furnished its reply on the comments of the user/user organizations.

5.1. A joint hearing on this case in reference was held on 17 February 2016 at KPT premises. At the joint hearing, the KPT made a power point presentation of its proposal. The KPT, the concerned users/ user organisations bodies/ prospective bidders have made their submissions.

5.2. At the Joint Hearing, Urvakunj Nicotine Industries, Shree Laxmi Salt and Allied Industries and Vijay Salt Syndicate have furnished their written- submissions. The written submissions made by these users/ user organisations were forwarded to the KPT vide our letter dated 22 February 2016 as feedback information. Also, the Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association has submitted its comments vide its letter dated 17 February 2016 and subsequent letter dated 20 February 2016. The comments received from Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association were forwarded to the KPT vide our letter dated 24 February 2016 as feedback information. The KPT vide its letter dated 3 March 2016 has furnished its response on the comments of users / user organisations.

6. Based on the preliminary scrutiny of the proposal dated 15 December 2015, the KPT was requested vide our letter dated 01 April 2016 to furnish requisite information / revised proposal. The KPT vide its email dated 06 April 2016 has furnished its response to the information / clarification sought by us. A summary of information / clarification sought by us and point wise reply given by KPT are tabulated below:

Sr. No.	Information / clarification sought by us	Reply from KPT
(i)	(a) It is seen that the sum of auction price received in the year 2010 for 50 acres and 100 acres of parcels of salt land has been escalated by 2% per annum to arrive at value of salt land for the year 2015 at ₹18,85,79,651/- for total 750 acres. Likewise, the auction price received in the year 2012 for 50 acres and 100 acres of parcels of salt land has been escalated by 2% per annum to arrive at value of salt land for the year 2015 at ₹37,14,59,571/- for total 1150 acres. The average value of 1900 acres of salt land (1150 acres + 750 acres) worked out by KPT is at ₹294757/- per acre $[(371459571 + 188579651) / 1900]$ stating that the average value received for the year 2010 as well as	E-tender cum e-auction carried out in the year 2010 as well as 2012 for various salt lands was on Upfront premium basis. Hence the average upfront premium of ₹294757/- has been divided by 14.7781 (being the sum of the product of Re. 1/- at discounting factor of 7.9872 with annual escalation of 2%) to work out the annual lease rent from upfront premium. Similar analogy was adopted by TAMP while approving the lease rentals of Salt land of Kandla Port Trust vide Order dated 09.04.2012, notified vide Gazette No. 118 dated 04.05.2012. In this regard, Para 13 (ix) & (x) of the aforesaid TAMP Order may kindly be referred,

<p>2012 by giving an escalation is representative enough to work out the revised market value of salt land. Hence, the approach adopted by the KPT of applying the divisible factor of 14.7781 [which is the sum of product of Re.1 at discounting factor 7.9872 with annual escalation 2%] for a period of 30 years from 2015-16 to 2044-45 while arriving the proposed lease rental of 19946/- i.e., ₹294757/14.7781 is not clear because the market value of ₹294757/- per acre of salt land is as of the year 2015 after considering the 2% annual escalation. It is seen that on applying 6% on the market value of land at ₹294757/-, the lease rent works out to ₹17685/- per acre per annum. The KPT is, therefore, requested to examine the proposed lease rent for salt lands in the light of the above observation.</p>	<p>which are self-explanatory. However, for ready reference, these paras are reproduced as under.</p> <p>(A) Para 13 (ix) of TAMP Order dated 09.04.2012. "The upfront premium quoted by the bidders is the aggregate present value of the annual payment of lease rentals for a period of 30 years. The upfront premium cannot be simply distributed over a period of 30 years, as demanded by certain user organizations, in view of the time value of money."</p> <p>(B) Para 13 (x) of TAMP Order dated 09.04.2012. "One of the factors to be considered by a port trust for determination of market value of land is the highest accepted tender of port land for similar transactions, as stipulated in Clause 6.3(1)(iii) of the Land Policy Guidelines of 2010. Accordingly, the KPT has taken into account the highest value of the bids received for each plot in June 2010 and then arrived at the average of all the highest bids for determining the lease rental as a single rate is proposed to be prescribed for the entire salt lands. Further, it has to be recognized that consideration of the average values would even out the differences that may prevail in a range of values.</p> <p>For the reasons stated earlier, the values of upfront premium received in the first as well as the second auctions held in June 2010 and January 2012 respectively are considered together to determine the lease rentals for the KPT salt lands.</p> <p>As explained earlier, the upfront premium received in auction represents the aggregate of market value of lease rentals for the salt lands. It is noteworthy that Clause 6.3.1(c) of the Land Policy Guidelines stipulates an escalation of 2% per annum in the lease rentals. Also, Clause 6.1.1(a)(ii) makes a mention about escalating the average rate of registered actual transactions for the past years by 2% per annum so as to arrive at the present value of land. In the instant case, the upfront premium of tenders of January 2012 is to be brought to a common platform as of July 2010. Therefore, the upfront premium received in the second auction in the year 2012 is de-escalated by 2% per annum so as to bring them to the level of the year 2010. Accordingly, the revised average upfront premium works out to ₹261739/- per acre as of July 2010.</p> <p>Clause 6.3(3) of the Land Policy Guidelines of 2010 prescribes application of a discount rate equal to rate of 6% plus annual escalation on lease rent, which is 2% per annum, for arriving at the upfront premium from annual rentals. In the case in hand, lease rentals are to be derived from upfront premium. Thus, it would be the reverse process to determine the lease rentals from the upfront premium. The annual lease rental so calculated applying the discounting factor of 8% and following the reverse procedure works out to ₹23249/- per acre per annum. [₹261739/- per acre/ 11.258 = ₹23249/- per acre per annum; ₹261739/- being the average value of upfront premiums of the first and second auction and 11.258 being the present value for ₹1/- as per the Annuity Table for the discounting factor of 8% for a period of 30 years]"</p> <p>Hence the lease rent rate of ₹19946/- has been correctly worked out.</p>
--	---

	<p>(b) The KPT has derived the lease rent at ₹19,946/- per acre per annum as explained above and from that arrived at the market value of land at ₹3,32,433 / acre (i.e. ₹19,946 / 6 * 100) The Land Policy Guidelines stipulates that market value of land is to be derived first based on the five factors prescribed therein and the lease rent schedule than be derived which should not be less than 6% of the market value of land. The methodology adopted by KPT is reverse of the methodology prescribed in the revised Land Policy Guidelines. The KPT to clarify how the method followed by it to arrive at proposed lease rent fit into the revised Land Policy Guidelines, 2014.</p>	<p>KPT arrived at the rate of ₹19,946/- per acre per annum for salt land based on the rates received during the e-tender invited for salt land on upfront payment basis during the year 2010 & 2012. Either way, we may work out the lease rental or market value first, there will be no change in the value of lease rental per acre per annum derived. However, as observed by TAMP and keeping in view the Land Policy Guidelines, 2014 the Market Value of salt land for 2015 is first derived as under :</p> <p>Average rate per acre on upfront -₹2,94,757/- payment basis (year 2015)</p> <p>Divisible Factor - 14.7781 (Which is the sum of product of Re.1 at Discounting factor 7.9872 with annual Escalation of 2%)</p> <p>Lease rental (Considering LPG-2014) - 6% of Market Value of land</p> <p>The Market Value of salt land worked out as follows : = <u>2,94,757 x 100</u> 14.7781 x 6 = ₹3,32,425/- per acre</p> <p>Now, lease rental @ 6% of Market Value of salt land for the year 2015 = ₹19,945.50 Say ₹19,946/- per acre.</p>						
(ii)	<p>The KPT has sought approval of the revised lease rent with retrospective effect from 5 July 2015. In this connection, the KPT is requested to justify the reason for seeking retrospective approval of lease rentals for its salt lands as it appears from the proposal that port seeks the revised lease rent to invite auction for the Salt land. In case, there are any existing lessees, the KPT is requested to confirm whether the lease agreement entered by the KPT with the various lessees contains a clause allowing for retrospective revision of lease rentals as the KPT sought approval for retrospective revision of lease rent from July 2015 onwards.</p>	<p>KPT has sought the revision of rate of salt land with retrospective effect from 5.07.2015, as the previous TAMP approved rates were valid till 4.07.2015. It is submitted that KPT has allotted 10 nos. plots on 30 years lease during 2010 on upfront payment basis and full payment has been received. Hence, present revision of rate will not have any effect on the above 10 nos. subsisting leases. There are no other subsisting salt leases. Further, the fresh allotment of salt land through e-tender will be finalized only after TAMP approves the revised rate and same will be applicable to it.</p>						
(iii)	<p>The KPT is requested to forward a draft SOR for prescribing lease rates for salt lands along with conditionalities governing the rates, in accordance with the 'Revised Land Policy of Major Ports 2014'.</p>	<p>Draft Scale of rates of Salt land alongwith the Conditions follows: <u>DRAFT SCALE OF RATES OF SALT LAND OF KANDLA PORT TRUST.</u></p> <table border="1"><thead><tr><th colspan="2">PROPOSED SCALE OF RATES OF SALT LAND OF KANDLA PORT TRUST</th></tr></thead><tbody><tr><td>Market value</td><td>₹332425/- per acre p.a.</td></tr><tr><td>Annual lease rent</td><td>₹19946/- per acre p.a.</td></tr></tbody></table> <p>The conditionalities governing the rates, will be as follows</p> <p>(a) The market value/ reserve price prescribed above will be effective from 5 July, 2015 and remain valid till 4 July, 2020.</p> <p>(b) The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.</p> <p>(c) The other conditions governing the lease rental / license fee shall be as per the Amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.</p>	PROPOSED SCALE OF RATES OF SALT LAND OF KANDLA PORT TRUST		Market value	₹332425/- per acre p.a.	Annual lease rent	₹19946/- per acre p.a.
PROPOSED SCALE OF RATES OF SALT LAND OF KANDLA PORT TRUST								
Market value	₹332425/- per acre p.a.							
Annual lease rent	₹19946/- per acre p.a.							

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i) The proposal of Kandla Port Trust (KPT) is for revision of Scale of Rates of Salt Land of the KPT following the revised Land Policy Guidelines, 2014, with effect from 05 July 2015.
- (ii) Before proceeding to analyse the case, it is relevant here to state that one of the users the Urvakunj Nicotine Industries (UNI) has stated that the rate approved by this Authority is subject matter of challenge before the Hon'ble Supreme Court and such petition is pending for adjudication by the Hon'ble High Court. In view of such pendency, the UNI has stated that KPT proposal cannot be considered. In this context, as rightly stated by the KPT, the case bearing SLP(C)No. 1803 of 2014 filed before the Hon'ble Supreme Court of India by Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association had already been dismissed by the Hon'ble Supreme Court vide Order dated 08 January 2015, since no ground for interference was made out to exercise Supreme Court's jurisdiction under Article 136 of the Constitution of India.
- (iii) Few user associations like M/s. Shree Kandla Salt Industries Pvt. (SKSIP), have stated that determination of lease rent for salt land should not fall under the jurisdiction of this Authority as was previously pointed out by various stakeholders during the last exercise of revision of salt land of KPT. Two arguments put forth by the users are that this Authority is mandated to decide lease rental and SOR for the land within the custom-bond area whereas the Salt Land falls beyond this area. Their argument is that as per MPT Act, 1963, this Authority is authorized to decide rates for land as long as it is used for Port related Activity. However, the manufacturing of salt on land is not a Port related activity, as contended by them.

The above points are reiteration of the points made by them in the last revision of the lease rental of the salt land which have already been settled in the last Order.

The earlier Land Policy, 2010 dealt with jurisdiction of TAMP to fix Scale of Rates for port lands situated within the customs bound area and outside it as long as the land is used exclusively for port related activity. In the revised Land Policy Guidelines 2014, Para 13 (c) read with para (d) requires this Authority to fix Scale of Rates for port lands situated within and outside the customs bonded area.

As already brought out in April 2012 Order, a reference was made to Government in April 2011 to examine whether fixation of lease rent for salt land, would fall under the purview of this Authority. The Ministry of Shipping, in the Government of India vide its letter dated 9 March 2012 while requesting this Authority to take its own view, had clarified that the salt lands should come under the port related purpose as such industries are primarily port based and substantial part of their production depends on the port for exports. During the last proceedings, the KPT had asserted that the land leased out by KPT for salt production is port related activity, since large quantities of salt produced in the region is being handled at the port for export.

Statutorily, Section 49 of the Major Port Trusts Act empowers this Authority to frame the Scale of Rates and statement of conditions for use of property belonging to Board, in occupation of port and in possession of the port and more specifically, sub clause (d) of Clause (1) of Section 49 covers 'any other use of port trust lands'. That being so, the fixation of lease rental for the port salt land falls well within the powers of this Authority. This is not the first time that this Authority has fixed lease rentals for the salt lands of KPT. The lease rentals for the salt land at KPT were fixed earlier by this Authority in exercise of its powers conferred under Section 49 of the MPT Act.

From the position in the Land Policy Guidelines and statute, clarification of the MOS and submissions of the KPT during the last tariff revision it is explicit that the revision of salt land of Kandla is well within the jurisdiction of this Authority.

For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. Accordingly, this Authority fixes the estate related charges for the estates of the major port trusts in exercise of its powers under Section 49 of the MPT Act and following the extant land policy guidelines of the Government. Therefore, the proposal of KPT for fixation of lease

rentals for the salt lands of KPT is processed following the provisions of the extant revised Land Policy Guidelines of 2014.

The issue raised by Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association (SKSLWA) that the industries established in Kandla SEZ are not treated as Port Related activity and that the lease rental for such land though belonging to KPT is stated to be decided by the Central Government is not relevant to decide the lease rental for Salt Land of KPT. As regard the revision of salt land of KPT falling under the jurisdiction of this Authority, the position is already clarified in the preceding paragraph. As per Section 49 of the MPT Act, the KPT is bound to levy rates for any property belonging to or in the possession or occupation of the port based on the Scale of rates and statement of conditionalities notified by this Authority. It is for the KPT to seek compliance of Section 49 of the Act, if required.

- (iv) (a) The revised Land Policy Guidelines, 2014 clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value of land and the latest Scale of Rates of the port lands.
- (b) As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.
- (c) KPT has constituted the LAC headed by the Dy. Chairman of KPT and F.A. & C.A.O, Chief Engineer, Traffic Manager i/c., and Secretary as Members. The OSD (Estate) was also present in the proceedings of the LAC. Thus, the KPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the revised Land Policy Guidelines, 2014.
- (v) (a) As per Clause 13(a) of the revised land policy guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.

As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the revised land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to TAMP for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) revised land policy guidelines of 2014.

- (b) The KPT has furnished valuation of land under all the five factors. The port has stated that it has engaged approved valuer for valuation of salt lands of the KPT and has submitted the Valuation Report of the approved valuer along with the proposal. The market valuation of salt land under the five prescribed factors considered by the LAC while arriving at the proposed lease rent are given below:

Factors as per Clause 13(C) of the amended LPG, 2014	Market Value per acre for the year 2015 (Updated)	Lease Rent @ 6% per Acre/per annum for the year 2015 (Updated)
(A) State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification / activities	₹ 6,317/-	₹ 379/-
(B) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Ports is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.	₹ 2,83,567/- Data available with KPT is of 2010. No transactions registered during last 3 years.	₹ 17,014/- (Rate derived from average of the highest upfront premium received in respect of salt lands)

		Data available with KPT is of 2010. No transactions registered during last 3 years.
(C) Highest accepted tender-cum-auction rate of port land for similar transactions updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.	₹ 3,74,400/-	₹ 22,464/-
(D) Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port.	**	##
(E) Any other relevant factor as may be identified by the Port. [Arrived based on the average of the upfront premium received for the year 2010 as well as 2012 by giving 2% annual escalation, as both the rates i.e. the tender received in 2010 as well tender received in 2012 are representative enough to work out the revised value of the land.	₹ 3,32,433/-	₹ 19,946/-

** The market value of land arrived at by the Approved Valuer M/s.Rakesh Narual & Co., Vadodara, appointed by KPT for the purpose of valuation of salt land during 2014 are as under:

Sr. No.	Location	Market value of land (₹/acre)					
		Upto 10 Acres	11 Acres to 50 Acres	51 Acres to 100 Acres	101 Acres to 300 Acres	310 Acres to 1000 Acres	Above 1000 Acres
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	Kandla	235620.00	235620.00	224400.00	201960.00	168300.00	1121200.00
2.	Mithirohar	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00
3.	Kharirohar	203490.00	203490.00	193800.00	174420.00	145350.00	96900.00
4.	Padana	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
5.	Varsana	182070.00	182070.00	17340.00	156060.00	130500.00	86700.00
6.	Chirai	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
7.	Moto Chirai	171360.00	171360.00	163200.00	146880.00	122400.00	81600.00
8.	Jungi	139230.00	139230.00	132600.00	119340.00	99450.00	66300.00

The lease rental at 6% of the above market value of land assessed by the approved valuer.

Sr. No.	Location	Lease rent (₹/acre)					
		Upto 10 Acres	11 Acres to 50 Acres	51 Acres to 100 Acres	101 Acres to 300 Acres	310 Acres to 1000 Acres	Above 1000 Acres
		105%	105%	100%	90%	75%	50%
1.	Kandla	14137.20	14137.20	13464.00	12117.60	10098.00	6732.00
2.	Mithirohar	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
3.	Kharirohar	12209.40	12209.40	11628.00	10465.20	8721.00	5814.00
4.	Padana	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
5.	Varsana	10924.20	10924.20	10404.00	9363.60	7803.00	5202.00
6.	Chirai	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
7.	Moto Chirai	10281.60	10281.60	9792.00	8812.80	7344.00	4896.00
8.	Jungi	8353.80	8353.80	7956.00	7160.40	5967.00	3978.00

- (c) As regard the first factor while arriving at the valuation of land as per State Government ready reckoner at ₹6317 per acre and updated lease rent at 379/- per acre, it is seen that the port has considered the rate of ₹300/ hectare charged by the state Government reportedly for the year 2010 plus ₹8/- tonne towards royalty (minimum ₹400 per hectare) plus education cess of ₹150 per hectare and updated it for the year 2015. Though the KPT has shown the valuation under the first factor, it does not form the basis for the lease rent proposed by it.
- (e) As regard the second factor, the LAC has noted that no transaction are registered for salt land in the last three years. The valuation furnished at ₹2,83,567 per acre is reported to be based on the average upfront premium received by KPT in the year 2010 at ₹ 2,27,736.53 per acre for a lease period of 30 years updated applying 2% annual escalation to arrive at updated upfront premium for the year 2015 at ₹251440. The updated average upfront premium for lease for 30 years period i.e. ₹251440 per acre is divided by the divisible factor of 14.7781 [which is the sum of product of Re.1 at discounting factor 7.9872% with annual escalation 2%] for a period of 30 years from 2015-16 to 2044-45 and lease rent of 17014/- per acre per annum is arrived at (i.e. ₹251440/14.7781) From the derived lease rent, the market value of land is derived at ₹2,83,567 / acre i.e., $17014 \times 100\% / 6\%$.
- (f) As regards the third factor, the market valuation furnished at ₹3,74,400 per acre is reported to be based on the highest upfront premium received in the year 2012 at ₹ 3,12,868 per acre for a lease period of 30 years updated applying 2% annual escalation to arrive at updated upfront premium for the year 2015 at ₹3,32,018. The updated average upfront premium for lease for 30 years period i.e. ₹3,32,018 per acre is divided by the divisible factor of 14.78 (14.7781 rounded off to 14.78 by KPT here) as explained in the second option and lease rent of 22,464/- per acre per annum is arrived (i.e. ₹3,32,018/14.78) From the derived lease rent, the market value of land is derived at ₹3,74,400 i.e. $22,464 \times 100\% / 6\%$.
- (g) Under the fourth option, the valuation of land is furnished by the approved valuer engaged by the KPT for different sizes of salt land and for different location. This option has also been considered as one of the factors by the LAC while recommending the land value and lease rent for Kandla salt lands.
- (h) As regard the fifth method, from the detailed working of the market value of land and proposed lease rent furnished by the KPT, it is seen that the port has considered the sum of upfront premium received by the port by auction in the year 2010 for 10 plots of salt lands of parcel sizes 50 acres and 100 acres and escalated by 2% per annum to arrive at value of salt land for the year 2015 at ₹18,85,79,651/- for total 750 acres. Likewise, the upfront premium quoted by bidders in tender cum auction in the year 2012 for 13 plots of salt land of parcel size 50 acres and 100 acres has been escalated by 2% per annum to arrive at value of salt land for the year 2015 at ₹37,14,59,571/- for total 1150 acres. The average value of 1900 acres of salt land (1150 acres + 750 acres) worked out by KPT is at ₹294757/- per acre [$(₹37,14,59,571 + ₹18,85,79,651) / 1900$]. The port has emphatically stated that the average upfront premium received for the year 2010 as well as quoted in the year 2012 by giving an escalation is representative enough to work out the market value of salt land. The updated average upfront premium for lease for 30 years period i.e. ₹2,94,757 per acre is divided by the divisible factor of 14.7781 [which is the sum of product of Re.1 at discounting factor 7.9872 with annual escalation 2%] for a period of 30 years from 2015-16 to 2044-45 and lease rent of ₹19946/- per acre per annum is arrived (i.e. ₹294757/14.7781) From the lease rent, the market value of land is derived at ₹3,32,433 / acre (i.e. $₹19,946 \times 100\% / 6\%$) A working sheet to arrive at the lease rent of ₹19,946 is attached as **Annex**.
- (i) The Land Policy Guidelines, 2014 require ports to first arrive at the market value of land and thereafter derive lease rent at not less than 6% of the market value of land. As against the above, it is seen that under second, third and fifth factor, the port has derived lease rent from the upfront premium figures for 30 years period and therefrom arrived at the market value of land. The KPT has clarified that the either way, whether the lease rental is worked out first or market value first, there will be no change in the value of lease rental per acre per annum derived.

When pointed out to the KPT that applying 6% on ₹2,94,757/-, the lease rent works out to ₹17685/- per acre per annum, the port has clarified that the approach adopted

by it of dividing the upfront premium of 30 years period with the divisible factor of 14.7781 is similar to analogy adopted by this Authority while approving the lease rentals of Salt land of Kandla Port Trust vide Order dated 9 April 2012 where the divisible factor worked out to 11.258 [which is the sum of product of Re.1 at discounting factor 8%] on the grounds cited in para 13 (ix) & (x) of the aforesaid Order, that the upfront premium quoted by the bidders are the aggregate present value of the annual payment of lease rentals for a period of 30 years.

The approach adopted by the KPT in analogy to the approach followed in the last tariff Order is hence found to be in order. Hence the divisible factor applied by the KPT at 14.7781 to capture the time value of money on the upfront premium quoted for 30 years period by applying the discounting factor of 7.9872% and 2 % annual escalation applicable in the lease rent as per the Land Policy Guidelines, 2014 may be accepted. It is also in line with similar approach adopted by the JNPT seeking lease rent for allotment of land at SEZ for 30 years period.

- (vi) Of the five factors of land valuation, it is seen that the highest market valuation of salt land comes under the third option at ₹3,74,400 / acre and 6% lease rent at ₹22,464 / acre. The LAC has, however, recommended market value of land under the fifth factor at ₹3,32,433/ acre and lease rent at 6% thereof i.e., ₹19,946/- per acre per annum.

It is relevant to state here that the lease rent for salt land approved by this Authority in the last Order dated 9 April 2012 is ₹23,250/- per acre per annum fixed effective from 5 July 2010 and valid for five years. The said rate was subject to 2% annual escalation and it works out ₹25167/- per acre per annum as on 4 July 2015 on the date of expiry of original validity ($₹23,250 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02$)

The port has stated that the LAC, in its earlier meeting held on 4.07.2015, keeping in view the Land Policy Guidelines, 2014 had earlier recommended rate of ₹25,670/- per acre per annum arrived at by considering 2% escalation on the SOR rate of ₹23,250/- per acre per annum fixed w.e.f., 5.07.2010 till 5.7.2015 (i.e. $23250 * 1.02 * 1.02 * 1.02 * 1.02$) Based on above, the LAC had earlier recommended latest market value at ₹4,27,833/- per acre (i.e. $23250 * 100\%/6\%$) However, on the advice of the Board to reconsider the land valuation and lease rent it in view of no response received by the port on recent auction attempts of salt lands, the LAC has proposed market value of land which is not highest of the five factors.

The KPT has stated that the LAC has reviewed the rate structure of salt lands. The LAC on such review, has recorded the following main observations / reasons, while proposing to recommend the revised reduced lease rent for salt land:

- (a) The LAC noted that no bids were received by the port in the year 2015 in the e-tender cum e-auction despite wide circulation and despite extending the date of the tender. Finally tender was discharged by the port as no response was received.
- (b) The LAC noted that no response to recent e-tender was attributable to slack in demand in respect of salt due to depressed market conditions and recession, substantial drop in sale value compared to the same with 2010 rates and reserve Price of ₹25,167/- per acre per annum fixed by KPT with 2% escalation per year and revision after every 5 years which seems to be on higher side as compared to the rates of Government of Gujarat, which is just Rs.850/- per hectare without any escalation and 10% increase in every 3 years.
- (c) The LAC after deliberation at length has decided not to consider the highest of the above factors for following reasons:
 - (i) By keeping the reserve price of ₹25167/- per acre per annum, no response has been received inspite of repeated extensions of the Bid and wide circulation of NIT
 - (ii) Due to non-response, the land is kept idle, resulting loss of revenue to KPT.

For the above cited reasons, the LAC, after deliberation, has recommended market value of salt land of KPT considering the fifth factor i.e. any other relevant factor at ₹3,32,433/- per acre and lease rent @ 6% at ₹19,946/- per acre per annum respectively w.e.f. 05.07.2015 with 2% escalation per annum.

The Board, after deliberation at length on the recommendation of the LAC, and after taking into consideration the d.o. letter of 8 July 2015 of the Joint Secretary (Ports) felt that the reasons given by the LAC for not adopting market valuation and lease rent based on highest of five factors are convincing and the proposal is realistic and reasonable and in the best interest of the Port and has approved value of salt land at ₹3,32,433/- per acre and lease rent @ 6% at ₹19,946/- per acre per annum respectively w.e.f., 05.07.2015 with 2% escalation per annum as recommended by the LAC.

Thus, it can be seen that the LAC has reviewed its earlier recommendation on the valuation of the land under the five factors and has finally recommended reduced market value of land and lease rent in comparison to the lease rent approved by this Authority in the April 2012 Order. The LAC has also given reasoning for adopting land valuation which is lower than the highest value of the land. The Board has after detailed deliberation and taking note of the d.o. letter dated 8 July 2015 received from J.S. (Ports), MOS, has approved the market value and lease rent as recommended by the LAC.

In the light of the analysis in the preceding paragraphs and bearing in mind that the LAC, headed by Deputy Chairman (KPT) and comprising of Head of the Departments of the port trust, after review has recommended the market value and lease rent of salt land of KPT following the revised Land Policy Guidelines 2014, and also recognising that the Board of Trustees of KPT, taking into consideration the report of the LAC and also considering the d.o. letter dated 8 July 2015 received from J.S. (Ports), MOS approved the proposed lease rent for salt land, this Authority accepts the proposal of the KPT.

- (vii) (i) Most of the users/ user association have objected the rate proposed by the KPT. SKSLWA, Gujarat Chamber of Commerce and Industry, Shree Jyoti Salt Industries, M/s. Chirai Salt Works Most of the users/ user associations, etc., have raised objection on the method adopted by KPT of arriving at the proposed lease rent for salt land based on the average of the auction price received by the port in the year 2010 and 2012. They have stated that the auction of salt lands parcels held in the year 2010, was a sample auction of plots measuring 50 acres and 100 acres land and hence is not representative for varying parcel size of salt lands. The auction of the 15 plots held in the year 2012 never materialized and hence considering the premium offered in a non-materialised auction for arriving at the market value and lease rent is improper and do not reflect the "actual relevant transactions."
- (ii) The another point made by most of the users/ user association is that the land valuer appointed by KPT has valued salt land in a scientific manner taking into consideration location of the plots and size of the plot which is essential for valuation purpose. While the KPT has also confirmed the correctness of the exercise, the KPT has completely ignored this and has proposed lease rent based on average of premium offered in two auctions in 2010 and 2012, one of which not concluded and was discharged, as contended by them.

The KPT has emphatically stated that the Land Allotment Committee after considering rates as per the various factors, has finally recommended the rate based on the average of the rate received for the 2010 as well as 2012 with an annual escalation as applicable, wherein number of bidders have actively participated in the auction process. The port has also emphatically stated that many bidders have bid in the Kandla salt lands auctioned in 2010 and 2012 and the upfront premium received from the bidders in the year 2010 and the upfront premium quoted in the year 2012 is representative enough to work out the lease rent. The valuation of land done by the valuer is one of the five factors to be considered for arriving at the SOR which was considered by the LAC. The LAC has finally recommended the land valuation based on the fifth factor i.e. any other relevant factor and the same has been approved by its Board and accordingly proposed by the port. It is seen from the proposal filed by the KPT that in the year 2010 the KPT has received the upfront premium for 10 plots of salt land which is found to be in the range of ₹2,13,480 to ₹2,52,000 per acre for 30 years period. For the year 2012 though the tender was discharged, the upfront premium quoted for 13 salt land plots is reported in the range of ₹2,74,400 per acre to ₹3,12,868 per acre. KPT has already received upfront premium for various salt lands during auction carried out during the year 2010. Hence, KPT has viewed that the questions of taking any other lower rate at this stage does not arise.

The valuer has assessed market value of salt land of Kandla taking into consideration location of the plots and size of the plot. Despite the observation of most of the

users/ user associations to adopt this method, the KPT has expressed its inability to adopt this factor citing that consideration of lease rent lower than the amount already received upfront premium does not arise. The KPT has also submitted that the proposed lease rent arrived based on the average of the upfront premium received for the 2010 as well as 2012 with an annual escalation is representative enough to arrive at the proposed lease rent. Since the proposal of the KPT is based on the recommendation of the LAC, following the revised Land Policy Guidelines and with the approval of the Board after taking into consideration the MOS letter dated 8 July 2015, this Authority is inclined to go by the proposal of the KPT.

- (viii) M/s. Gandhidham Chamber of Commerce & Industry (GCCI), M/s. New Kandla Salt & Chemical Co Pvt. Ltd. (NKSC), Doongursee Salt Works Pvt. Ltd., M/s. Chirai Salt Works and few other users have stated that the rate levied by the State Government of Gujarat for land adjoining the Kandla Salt Land which is used for identical purpose is ₹344/- per acre per annum. As against that the lease rentals proposed by the KPT is ₹19946/- per acre per annum. They have sought to argue that there is no difference between the salt produced in the land of Gujarat Government and at the adjoining land of KPT. Some of the users have also argued that there is apparently no logic that justifies recommending such a high rate and more so when the Ministry of Shipping itself vide its letter dated 8th July, 2015 has stated that it is not mandatory that the Land Allotment Committee has to necessarily take the highest of the 5 factors given in the Land Policy Guidelines and can choose another factor with proper justification.

The KPT has clarified that comparison with the rate structure of State Government cannot be considered by the KPT as per the provision of Land Policy Guidelines approved by the Cabinet which has to be followed in toto. The port has stated that the LAC after considering rates as per various factors as per provisions of Land Policy Guidelines, 2014 has finally recommended a lower rate for revision of rates applicable from the year 2015, by taking the average of relevant rates obtained during auction process of 2010 & 2012 with due provision of 2% for annual escalation. The clarification furnished by the MOS vide letter dated 8 July 2015 is reported to have been considered by the Board of Trustees while arriving at the proposed lease rent.

Since the port has filed the proposal strictly following the revised Land Policy Guidelines, 2014 issued by the Ministry of Shipping and the Board of Trustees of the KPT has approved the same after taking into consideration the report of the LAC and also the MOS letter dated 8 July 2015, this Authority cannot brush aside the proposal of the KPT.

- (ix) SKSLWA, M/s. Chirai Salt Works (CSW), GCCI have stated that the lease rents presently being charged by Various State Govts. like Gujarat, Tamil Nadu, Maharashtra, Rajasthan and others should be looked into. The use of the land remains the same i.e. salt farming and hence there cannot be any vast difference between the two rates. It has to be kept in view that the port as well as this Authority are governed by the revised Land Policy Guidelines 2014 for revision of lease rent for port lands. As rightly stated by the KPT, comparison with the lease rate structure of other States is not as per the provisions of Land Policy Guidelines, which has been approved by the Cabinet, which has to be followed in toto. Hence the said point of the user associations does not merit consideration.
- (x) M/s. Shree Laxmi Salt & Allied Industries (SLSAI) has made reference to the lease rent approved in the last tariff Order and stated that the rates discovered during 2010 & 2012 in the last Order were exceptionally very high, primarily erroneous and illogical citing that the decision of KPT to use discovery at base price of ₹3,700/- in 2010 itself is inappropriate interpretation and application of various provisions of Land Policy Guidelines. The SLSAI has raised issues against this Authority's decision of arriving at the lease rent of ₹. 23250/- by merging the upfront premium of 2010 and 2012 in its April 2012 Order.

In this regard, it is to be noted that the current proposal filed by the KPT is for revision of lease rent for salt lands for the subsequent period from 5 July 2015 onwards for 5 years. The points made by the SLSAI relate to the lease rent approved by this Authority in the last revision. The Order last passed by this Authority in April 2012 revising the lease rent for Kandla salt lands has withstood the judicial scrutiny of the Hon'ble Court. That being so, it is not found necessary to delve on the issues raised by SLSAI related to the last revision in the current exercise.

- (xi) As regard the submission made by Shri Kandla Salt Lease Holder Welfare Association (SKSLHWA) and some of the users/ user associations that the observations and guidelines

conveyed by the Joint Secretary (Ports) vide his dated 8 July 2015 to KPT have not found favour with KPT and the port has prepared its proposal in a mechanical manner and recommended the rates based on two factors which are not valid, the KPT has clarified that considering the present scenario and that no response was received during previous auction with a reserve Price of ₹25,167/- per acre, the LAC after considering rates as per various factors had finally recommended a lower rate for revision of rates applicable from the year 2015, by taking the average of relevant rates obtained during auction process of 2010 & 2012 with due provision of 2% for annual escalation. It is thus seen the LAC has proposed reduction in the lease rent from ₹25,167/- per acre recommended by it earlier to ₹19,946/- per acre recording reasoning for not proposing the rate based on the highest factors. The KPT has reported that Board of Trustees have taken into consideration the d.o. letter dated 8 July 2015 of the Joint Secretary (Ports) while approving the reduced lease rent recommended by the LAC. The proposal filed by the KPT is found to be as per the revised Land Policy Guidelines 2014 and takes into consideration d.o. letter dated 8 July 2015 of the Joint Secretary (Ports)

- (xii) It is seen from the proposed schedule of annual lease rent for salt land, the KPT has sought approval of this Authority for market value of land and annual lease rent. As per clause 13 (c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014 this Authority is required to notify the latest SoR of the land. As per Section 49 of the MPT, 1963 the mandate given to this Authority is to notify the Scale of Rates. Notifying the market value of land does not fall under the mandate of this Authority as per the statute. This position is also recognised in the revised Land Policy Guidelines, 2014 which requires this Authority to notify the latest SOR and not the market value of land.

The KPT has sought approval of ₹19946/- per acre per annum as reserve price in terms of annual lease rent. Clause 13 (b) of the revised Land Policy Guidelines, 2014 states that the reserve Price in terms of the annual lease rent would be latest SoR determined in accordance with Para 13(a) and 13 (c) of the ibid guidelines. That being so, this Authority decides to notify the reserve Price in terms of the annual lease rent i.e. the Scale of Rates at ₹ 19946/- per acre per annum.

- (xiii) (a) The original proposal of the KPT did not include any conditionalities governing the proposed lease rent. On being pointed out this requirement the KPT has proposed a few conditions governing the rates as discussed in the subsequent paragraphs.
- (b) Clause 18 (c) of Land Policy Guidelines, 2014 and clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. The KPT has proposed a note that the reserve price in terms of prescribed annual lease rent shall bear an escalation factor of 2% every year, as recommended by the LAC and approved by the Board of KPT. Hence, the proposed note is incorporated as proposed by the port.
- (c) Clause 13 (c) of the revised Land Policy, 2014 guidelines stipulates that SoR would be refixed once in every 5 years by this Authority. The KPT has sought approval to the revised rates retrospectively with effect from 5 July 2015 citing that the rates approved in the last tariff Order were valid till 4.07.2015. The KPT has proposed a note that the market value / reserve price prescribed above will be effective from 5 July, 2015 and will remain for five years valid till 4 July 2020.

When sought reasons for seeking retrospective revision in lease rent when the proposal appears to seek lease rent for inviting bids, the KPT has submitted that port has allotted 10 nos. plots on 30 years lease during 2010 on upfront payment basis and full payment has been received. Hence, present revision of rate will not have any effect on the above 10 nos. subsisting leases. There are no other subsisting salt leases. Further, the fresh allotment of salt land through e-tender will be finalized applying the revised rates after this Authority approves the same.

Based on the submission made by the KPT, it is seen that technically the retrospective revision in lease rent sought by KPT will not have any impact on the 10 nos. of subsisting leases. The KPT has sought revised lease rent retrospectively with effect from 5 July 2015 so that there is no vacuum in the lease rent for salt land from the date of expiry. That being so, the proposal of the KPT for retrospective revision in lease rent from 5 July 2015 is approved as proposed by the KPT. As stated earlier, this Authority while extending the lease rent at the request of the KPT had stipulated

that the revised lease rent when approved by this Authority would be given retrospective effect on the request of the KPT. The revised lease rent will be valid for five years as per the revised Land Policy Guidelines 2014 i.e. till 4 July 2020 as proposed by the port, with 2% annual escalation.

- (d) The note proposed by the KPT that other conditions governing the lease rental / license fee shall be as per the Amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India is incorporated as proposed by the KPT.

9.1. In the result, and for the reasons give above, and based on collective application of mind, the reserve price in terms of annual lease rentals for salt lands of KPT at ₹19,946/- per acre per annum is approved as per schedule given below:

Lease rent for salt land at Kandla Port

Reserve Price in terms of annual lease rent for salt Land at Kandla port	₹19946/- per acre p.a.
--	-------------------------------

Notes:

- (i) The reserve price in terms of annual lease rent prescribed above will be effective from 5 July, 2015 and will remain valid till 4 July, 2020.
- (ii) The annual lease rent prescribed above shall bear an escalation factor of 2% every year.
- (iii) The other conditions governing the lease rental / license fee shall be as per the Amended Land Policy Guidelines of 2014 issued by the Ministry of Shipping, Government of India.

9.2. The revised lease rentals for the salt lands at KPT will be effective retrospectively from 5 July 2015 and shall be in force for five years. The approval accorded would automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./143/16(101)]

Statement showing Calculation of proposed lease rent arrived by Kandla Port Trust for Salt Land

1) **Details of upfront premium received in auction held in 2010**

(In Rs)		
Size of the plot	upfront premium per acre	Total Amt
50	252000	12600000
50	213480	10674000
50	213480	10674000
50	213480	10674000
100	221171	22117100
100	219474	21947400
100	219474	21947400
100	219474	21947400
100	275471	27547100
50	213480	10674000
Total	750	170802400

Total upfront premium as of the year 2015 escalated at 2% per annum.

18,85,79,651

2) Details of upfront premium quoted in the year 2012.

(In Rs)

Size of the plot	upfront premium per acre	Total Amt
100	312868	31286800
100	311868	31186800
50	276669	13833450
100	311868	31186800
50	276264	13813200
100	311868	31186800
100	311868	31186800
100	301868	30186800
100	310868	31086800
100	305868	30586800
100	305868	30586800
100	301868	30186800
50	274400	13720000
1150		350034650
Total upfront premium as of the year 2015 escalated at 2% per annum.		37,14,59,571

Total

3) Calculation for sum of product of Rs 1 at discounting factor 7.9872% with annual escalation at 2%.

(In Rs)

Year	Period	7.9872%	G.R	Total G.R
0	2015-16	1	1	1.0000
1	2016-17	0.9260	1.02	0.9446
2	2017-18	0.8575	1.04	0.8922
3	2018-19	0.7941	1.06	0.8427
4	2019-20	0.7354	1.08	0.7960
5	2020-21	0.6810	1.10	0.7519
6	2021-22	0.6306	1.13	0.7102
7	2022-23	0.5840	1.15	0.6708
8	2023-24	0.5408	1.17	0.6336
9	2024-25	0.5008	1.2	0.5985
10	2025-26	0.4637	1.22	0.5653
11	2026-27	0.4294	1.24	0.5340
12	2027-28	0.3977	1.27	0.5044
13	2028-29	0.3683	1.29	0.4764
14	2029-30	0.3410	1.32	0.4500
15	2030-31	0.3158	1.35	0.4250
16	2031-32	0.2924	1.37	0.4015
17	2032-33	0.2708	1.40	0.3792
18	2033-34	0.2508	1.43	0.3582
19	2034-35	0.2322	1.46	0.3383
20	2035-36	0.2151	1.49	0.3196
21	2036-37	0.1992	1.52	0.3018

22	2037-38	0.1844	1.55	0.2851
23	2038-39	0.1708	1.58	0.2693
24	2039-40	0.1581	1.61	0.2544
25	2040-41	0.1465	1.64	0.2403
26	2041-42	0.1356	1.67	0.2269
27	2042-43	0.1256	1.71	0.2144
28	2043-44	0.1163	1.74	0.2025
29	2044-45	0.1077	1.78	0.1913
			Sum	14.7781

4) Calculation for Lease Rental

(i)	Average upfront premium for 30 years	=	Rs 2,94,757 *
(ii)	Sum of product of Rs 1 for 30 years	=	Rs 14.7781
(iii)	Lease Rent [(i) / (ii)]	=	Rs 19,946

$$\begin{aligned}
 * \text{ Average upfront premium} &= \frac{18,85,79,651 + 37,14,59,571}{1900} \\
 &= 2,94,757 / \text{acre}
 \end{aligned}$$